

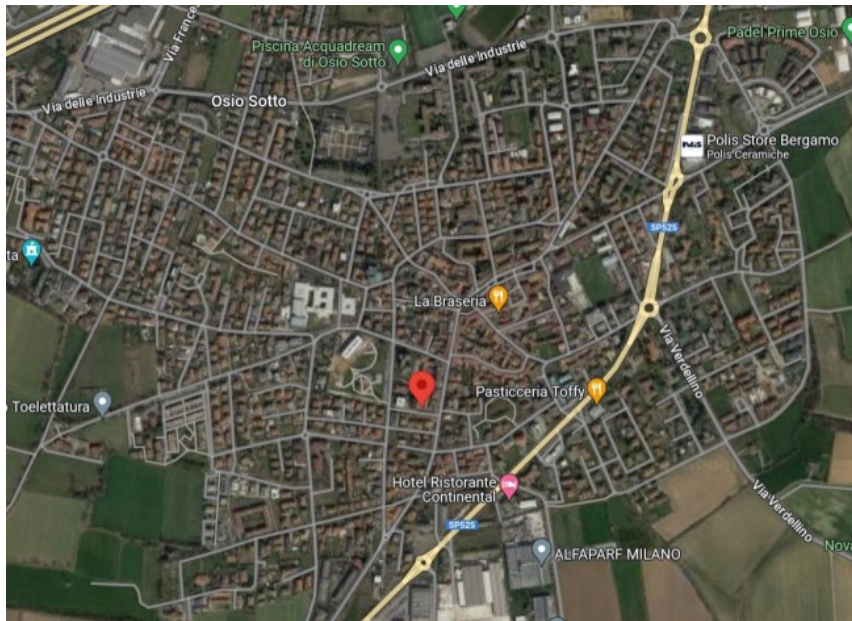
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 362/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Beni in **Osio Sotto (BG)**
Località/Frazione
Corso Vittorio Veneto, 68/E

INDICE

Lotto: 1 - 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	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione.....	11
Valutazione corpi	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2024 alle 10.15

Creditore Procedente:

Esecutato:

Creditore Intervenuto:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Data nomina: 19-09-2023

Data giuramento: 20-09-2023

Data sopralluogo: 18-10-2023

Cronologia operazioni peritali: In data 10.10.2023 non è stato possibile accedere all'immobile.

Beni in **Osio Sotto (BG)**
Corso Vittorio Veneto, 68/E

Lotto: 1 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Corso Vittorio Veneto, 68/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 12, particella 780, subalterno 710,

scheda catastale data di presentazione 23/10/2001, prot. n. 000334417, indirizzo VIA CORSO VITTORIO VENETO n. 68, piano T, comune OSIO SOTTO (G160) (BG), categoria A/4c), classe 2, superficie Totale: 68 m2 Totale escluse aree scoperte b): 68 m2, rendita € 167,33

Derivante da:

- VARIAZIONE del 23/10/2001 Pratica n. 334417 in atti dal 23/10/2001 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11575.1/2001)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2002 Pratica n. 345292 in atti dal 23/10/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14702.1/2002) -

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene si trova a sud del centro storico in una zona abbastanza centrale e residenziale. Corso Vittorio Veneto è la strada che, trasformandosi in via Piave, attraversa il cuore di Osio Sotto. Molti edifici su questa via hanno attività commerciali al piano terra. Mentre Corso Vittorio Veneto è una via importante per il paese e quindi trafficata, la diramazione laterale in cui si trova il bene è un tratto tranquillo e a fondo chiuso, che permette l'accesso a via Manzoni solo pedonalmente.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Brembo.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo A

Il bene è un appartamento al piano terra all'interno di una corte aperta, definita da diversi fabbricati. Il fabbricato originale in cui si trova il bene è stato costruito negli anni '50 e negli anni '60 è stato ampliato, demolito e ricostruito. E' un fabbricato di 3 piani fuori terra che da un lato affaccia sulla corte dove ci sono gli ingressi agli appartamenti e dall'altro affaccia su un giardino di proprietà privata del condominio vicino. La corte interna è in ghiaia.

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 68E; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in generale ha i prospetti in condizioni discrete e si presenta come un fabbricato che è stato oggetto di opere di manutenzione.

Varie

Il bene è un appartamento al piano terra di una palazzina, fatta a stecca, di tre piani fuori terra e che non ha area privata esterna.

L'ingresso all'appartamento è diretto dallo spazio esterno, interno alla corte, in ghiaia. Su questo spazio hanno l'affaccio anche il soggiorno, il bagno e la seconda camera.

L'altro affaccio è su un'area verde, privata di altra proprietà. Su questo lato ha il secondo affaccio il soggiorno e si apre anche la finestra della prima camera.

Le finestre, tranne quella del bagno e della seconda camera, sono dotate di inferriate. Aperta la porta di ingresso ci si trova in un piccolo ingresso, da cui si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura e su cui si apre la porta del bagno.

Il bagno è arredato con lavabo, bidet, water, attacco lavatrice e vasca da bagno in nicchia. Il bagno è piastrellato in ceramica bianca, fino a circa 2,20m.

Il soggiorno ha il doppio affaccio e la parete confinante con il bagno è attrezzata con la zona cottura e in un pensile si trova la caldaia.

Il disimpegno ha il soffitto ribassato e delle mensole ricavate in nicchia, è caratterizzato da un passaggio ad arco e serve le due camere, una a destra e l'altra a sinistra..

La camera a sinistra è quella più grande, ha una forma regolare e al suo interno è stata ricavata una cabina armadio con una controparete che si allinea al ribassamento contenitivo realizzato sopra allo spazio di ingresso della camera. Di fronte alla porta della camera 1 c'è quella della camera 2.

Anche questa camera ha una forma regolare. Tutto l'appartamento sembra tinteggiato abbastanza recentemente con colori sgargianti e a contrasto tra loro. L'impianto di riscaldamento è a caloriferi con caldaia autonoma. I serramenti hanno i doppi vetri e ci sono le tapparelle come sistema oscurante. In generale l'appartamento si presenta in buone condizioni. Nonostante non esista una realtà condominiale, l'acqua è centralizzata, cioè sotto un contatore unico per più unità immobiliari; pertanto c'è un accordo bonario tra i vari proprietari per la divisione e il pagamento delle spese relative alla fornitura d'acqua.

Impianti (conformità e certificazioni)

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



Prospetto ingresso



Soggiorno



Camera matrimoniale



Camera singola



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Richiesta di costruzione del 20/04/1955

Intestazione:

Note tipo pratica: La pratica è relativa al mappale 780 ma non alla porzione del bene oggetto di procedura

Per lavori: costruzione di due vani sotto il porticato esistente

Presentazione in data 20/04/1955 al n. di prot.

Numero pratica: Denuncia di nuova costruzione

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: La pratica è relativa al mappale 780 ma non alla porzione del bene oggetto di procedura

Per lavori: ampliamento casa

Presentazione in data 06/07/1961 al n. di prot.

Rilascio in data 24/07/1961 al n. di prot. 47

Numero pratica: Licenza Edilizia 22/1962

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: demolizione e ricostruzione

Rilascio in data 23/05/1962 al n. di prot. 22

Abitabilità/agibilità in data 30/10/1963 al n. di prot. 8/1963

NOTE: La pratica è relativa al mappale 780 ma non alla porzione del bene oggetto di procedura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Corso Vittorio Veneto, 68/E**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non è possibile dichiarare la conformità edilizia perchè presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Osio Sotto non è stato possibile trovare alcuna pratica edilizia relativa al bene in oggetto. Le pratiche trovate sono inerenti porzioni del fabbricato che non riguardano direttamente il bene oggetto di perizia. Il fabbricato è sicuramente ante 1955, è stato ampliato nel 1961 e demolito e ricostruito nel 1962-63. Sicuramente dopo l'anno 2000 sono stati fatti dei lavori interni che hanno portato alla nuova scheda castale del 2001. Ma non è stata trovata la pratica edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Corso Vittorio Veneto, 68/E**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante n°1 Approvata e pubblicata sul B.U.R.L. n°36 del 03/09/2014
Zona omogenea:	Ambiti a destinazione residenziale B3 ambiti di contenimento
Norme tecniche di attuazione:	B3: AMBITI DI CONTENIMENTO 1. Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento e gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica di riqualificazione con il mantenimento della volumetria esistente. 2. Per gli edifici monofamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	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 popolare [A4] sito in Corso Vittorio Veneto, 68/E**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per errore grafico nella scheda catastale non è indicata una finestra della zona soggiorno.

Descrizione delle opere da aggiornare: inserire nel disegno la finestra mancante

Note: La difformità riscontrata non incide sulla rendita catastale dell'unità immobiliare e pertanto non è stato ritenuto necessario procedere con il rifacimento della scheda catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La difformità catastale non incide sulla rendita catastale dell'unità immobiliare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 05/06/1997.

Note: *Immobile Osio Sotto fg12, mappale 780 sub 701*

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 04/01/2000.

Note: *Immobile in Osio Sotto fg12, mappale 780 sub 705*

Titolare/Proprietario:

dal 05/06/1997 al 19/01/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giannetta Antonio, in data 05/06/1997, ai nn. 17778; trascritto a , in data 18/06/1997, ai nn. 19750/15222.

Note: *Immobile in Osio Sotto fg12 mappale 780 sub 701*

Titolare/Proprietario:

dal 04/01/2000 al 19/01/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giannetta Antonio, in data 04/01/2000, ai nn. 26100; trascritto a , in data 21/01/2000, ai nn. 2474/1793.

Titolare/Proprietario:

dal 19/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tadde Giovanni, in data 19/01/2006, ai nn. 26100; trascritto a , in data 20/01/2006, ai nn. 3816/2415.

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 ; A rogito di Notaio Tadde Giovanni in data 19/01/2006 ai nn. 4079/1665; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2006 ai nn. 3817/977; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Sentenza di divorzio; A rogito di Tribunale di Milano in data 24/05/2011 ai nn. 7014 in data 12/05/2014 ai nn. 16832/2669; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 40.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. 3763/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data

01/07/2014 ai nn. 24023/3854; Importo ipoteca: € 50.800,00; Importo capitale: € 40.641,43.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione annotata a favore di _____ in data 11/11/2016 ai nn. 1682/1916 in data 15/11/2016 ai nn. 50779/8763; Importo ipoteca: € 87.371,20; Importo capitale: € 43.865,60.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Bergamo in data 08/06/2023 ai nn. 5062 iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2023 ai nn. 47334/32495.

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 popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG), Corso Vittorio Veneto, 68/E

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

L'immobile non appartiene ad un condominio, ma il contatore dell'acqua è comune a più immobili, quindi c'è un accordo per cui il pagamento viene calcolato per ogni immobile a secondo degli abitanti. Attualmente non sono state pagate 107€ di queste spese alla persona che gestisce i pagamenti dell'acqua per quel contatore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 243,10 kWh/m²

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE1615300016218 Registrato il25/11/2018 Valido fino a25/11/2028

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

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: 2/2002

Zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Secondo l'Ufficio anagrafe una persona risulta residente in via Corso Vittorio Veneto 68E ma non esiste nessun contratto di affitto registrato e al momento del sopralluogo non era presente nessuno.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta-comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Ufficio tecnico di Osio Sotto;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari della zona
Dati mercato immobiliare
Borsino immobiliare
Beni in vendita immobiliare.it
Valori dichiarati di vendita forniti da Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]****Osio Sotto (BG), Corso Vittorio Veneto, 68/E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	68,00	€ 1.000,00	€ 68.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.000,00
Valore corpo			€ 68.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.000,00

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 popolare [A4]	68,00	€ 68.000,00	€ 68.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.400,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 107,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 64.493,00
Valore diritto e quota	€ 64.493,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.493,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato costruito o ristrutturato più di cinque anni fa".

15-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni