

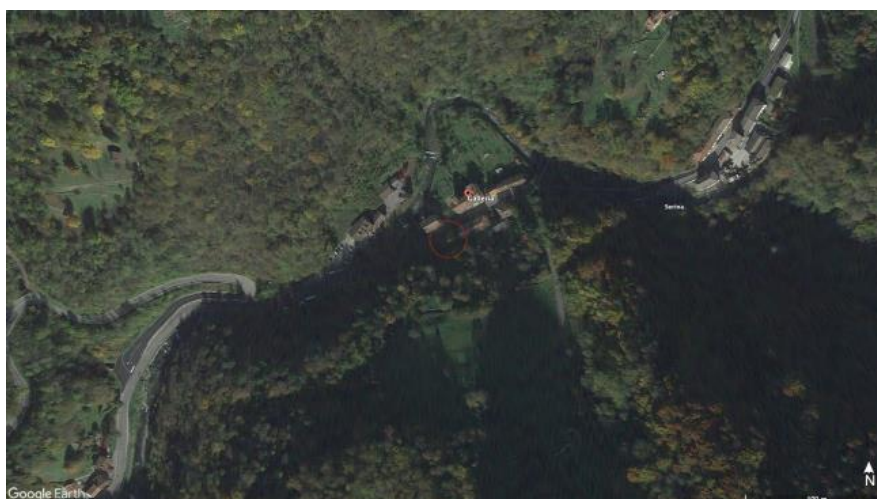
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 160/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K
Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128
Email: info@esdesign.it
Pec: info@pec.esdesign.it

Beni in **Bracca (BG)**
Località/Frazione
via Galleria, 41

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Galleria, 41

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 alle 12:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Data nomina: 26-04-2023

Data giuramento: 28-04-2023

Data sopralluogo: 12-06-2023

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 15/05/2023 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 26/05/2023 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Bracca (Bg);
- in data 12/06/2023 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Bracca (Bg);
- in data 12/06/2023 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in **Bracca (BG)**
via Galleria, 41

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Galleria, 41

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare in Bracca (BG).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Galleria, 41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 5, particella 1019, subalterno 5, indirizzo via Galleria 41, piano 2, comune Bracca, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie 74 mq, rendita € 164,67

Derivante da: VARIAZIONE del 08/11/1993 in atti dal 02/09/1998 CLASSAMENTO L.449/97 - DIVISIONE (n. 17380/1993) Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS

Confini: Da nord in senso orario: Libero su terreno, affaccio su cortile comune esterno, prospetto su via alla galleria, altra proprietà

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliari oggetto della presente procedura è ubicata in zona periferica del Comune di Bracca (BG), in zona boschiva, con scarse aree a parcheggio e viabilità locale sostenuta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: boschiva a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A-Unità immobiliare in Bracca (BG)**

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano secondo ed ultimo all'interno di un edificio di 2 piani edificato lungo la via alla Galleria al n. 41.

L'unità immobiliare si distribuisce su un unico livello così composto:

Entrando, attraverso una rampa di scale esterna che accede sul balcone esterno, si accede ad un soggiorno-cucina dal quale è possibile, tramite un piccolo disimpegno, accedere alle due camere e al bagno.

Completano l'unità immobiliare il suddetto balcone accessibile dal soggiorno-cucina.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso un percorso e un vano scala comuni. L'immobile è privo di ascensore.

L'appartamento si presenta con pavimento in piastrelle di ceramica in tutti i locali.

Il bagno è sono dotato di doccia e presenta rivestimenti ceramici fino ad una altezza di circa 1,90m.

La porta di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e con oscuranti in legno, le porte interne sono in legno e vetro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidato ad uno scaldabagno elettrico ed il riscaldamento avviene attraverso un impianto autonomo di radiatori in alluminio e da caldaia a gas. La caldaia attualmente non è presente.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 73,00 mq, il balcone sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 9,10 mq.

Superficie complessiva di circa mq **82,15**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 41; ha un'altezza utile interna di circa m. 1992

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singol/doppia a battente materiale: alluminio protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	E' da verificare che non siano intervenute modifiche all'impianto. La conformità è quindi da confermare dopo le opportune verifiche dell'impianto.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a caldaia
Potenza nominale	25.000 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo installata la caldaia l'impianto va aggiornato e collaudato. La conformità è da rivedere dopo le opportune verifiche dell'impianto.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
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**Numero pratica: 430/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Trasformazione sottotetto in unità abitativa

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot.

Rilascio in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità al n. di prot. OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare in Bracca (BG).****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Galleria, 41**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare in Bracca (BG).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Galleria, 41

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 03/04/2017
Zona omogenea:	R1_Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto Art. 40
Norme tecniche di attuazione:	Art. 40 – R1_Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto Per gli edifici classificati in zona R1 “Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto”, e aventi numero di piani abitativi fuori terra fino a due, è possibile una tantum, sopralzare elevando fino a cm 80 massimo l’altezza della radice interna di sottotetto esistente, (imposta di gronda) modificando anche la sagoma del tetto (ad es. da padiglione a capanna), purché con detto sopralzo si raggiungano altezze interne, previste dalla L.R. n 12/2005, tali da permettere la richiesta di trasformazione in locali con destinazione residenziale. Il sopralzo è consentito qualunque sia la distanza dai confini, dalle strade o aree pubbliche esistenti e/o previste dal P.G.T., mentre dovrà essere rispettata la distanza di m 10,00 da qualsiasi fabbricato, in caso di pareti finestrate. Per i fabbricati ad un solo piano abitabile esistenti alla data di adozione delle presenti norme, classificati in zona R1 “Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto”, è ammessa la possibilità di sopralzo per ricavare un secondo piano abitabile rispettando la distanza di m 10,00 da qualsiasi fabbricato, misurata a squadro e a raggio; tale sopralzo è invece consentito qualunque sia la distanza dai confini, dalle strade o aree pubbliche previste dal P.G.T. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., classificati in zona R1 “Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto”, con numero di piani fuori terra, alla data di approvazione del P.G.T., fino a due, è ammessa una tantum la possibilità di un ampliamento con destinazione esclusivamente ad uso residenziale della volumetria esistente, con un limite massimo di 300,00 mc, da ricavare, nel rispetto delle altezze massime pari all’esistenti in deroga quindi a quelle previste per l’ambito), all’interno della superficie coperta esistente o in ampliamento a quest’ultima; nell’ipotesi di ampliamento della superficie coperta esistente questa non potrà essere superiore a 50,00 mq. Per piani fuori terra si intendono quei piani che, alla data di adozione delle presenti norme, sono destinati in toto od in parte ad abitazione; vengono esclusi dal conteggio i piani con funzioni complementari alla residenza interrati, seminterrati o emergenti la quota di spiccato (art. 15 delle presenti norme) fino ad un massimo di m 2,50, misurati all’intradosso del solaio.
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:	1,1 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	8,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con apposita notazione grafica. Per i fabbricati

	esistenti sono ammissibili gli interventi di cui all'art.27 lettere a), b), c), d) della Legge 12 del 2005; in questo caso, di recupero del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione sui fabbricati esistenti, con i parametri massimi citati precedentemente.
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-Unità immobiliare in Bracca (BG).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Galleria, 41**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 24/06/1992. In forza di per titoli ultraventennali.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/06/1992 al 30/06/2006. 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 30/06/2006 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Unità immobiliare in Bracca (BG)

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-Unità immobiliare in Bracca (BG)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bracca (BG), via Galleria, 41

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

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 insolute alla data della perizia:

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare in Bracca (BG)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici rilevate arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	73,05	1,00	73,05
Balcone	sup lorda di pavimento	9,10	0,33	3,00
		82,15		76,05

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

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento per 1/1 dell'intera proprietà in capo al debitore.

L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile, pertanto il bene ricompreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bracca;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

12.3 Valutazione corpi:**A-Unità immobiliare in Bracca (BG). Abitazione di tipo economico [A3]
Bracca (BG), via Galleria, 41**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.630,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	73,05	€ 600,00	€ 43.830,00
Balcone	3,00	€ 600,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.630,00
Valore corpo			€ 45.630,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.630,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Unità immobiliare in Bracca (BG)	Abitazione di tipo economico [A3]	76,05	€ 45.630,00	€ 45.630,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.844,50

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

Arrotondamenti € -5,50

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 38.780,00

Valore diritto e quota

€ 38.780,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **38.780,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

LOTTO 1:

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Planimetrie dello stato di fatto
- Visure catastali
- Certificati

28-07-2023

L'Esperto alla stima
Architetto Eduardo Santamaria

A square professional stamp in purple ink. The text inside the stamp reads "EDUARDO SANTAMARIA" at the top, "L'Esperto alla stima" in the middle, and "ARCHITETTO" at the bottom. The stamp is partially obscured by a large, loopy blue signature.