

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 712/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



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 **Dalmine (BG)**
Località/Frazione **Mariano al Brembo**
Via San Lorenzo 1

INDICE**Lotto: 001 - ABITAZIONE**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A ABITAZIONE	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A ABITAZIONE	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A ABITAZIONE	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A ABITAZIONE	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	6
Corpo: A ABITAZIONE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A ABITAZIONE	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	9
Valutazione corpi.....	9
Adeguamenti e correzioni della stima.....	9
Prezzo base d'asta del lotto.....	9

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2023 alle 11:30
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: 02-03-2023
Data giuramento: 06-03-2023
Data sopralluogo: 05-05-2023
Cronologia operazioni peritali: In data 05-05-2023 si è provveduto a fare sopralluogo con la Dott.ssa Chiara Margiotta, la quale aveva provveduto a fare un primo sopralluogo per recuperare le chiavi. L'immobile risulta non occupato, con ancora qualche mobile al suo interno

Beni in **Dalmine (BG)**
Località/Frazione **Mariano al Brembo**
Via San Lorenzo 1

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044 frazione: Mariano al Brembo, Via San Lorenzo 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 3, particella 8, subalterno 29, scheda catastale Sezione Urbana MA, indirizzo Via S. Lorenzo 1, piano S1 -1, comune DALMINE, categoria A/2, classe U, consistenza 3 vani, superficie 55 mq, rendita € 224.66

Derivante da: variazione del 06/10/2004 Pratica n BG0236971 diversa distribuzione interna Variazione nel classamento del 06/10/2005 Pratica n. BG0217564

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati

Confini: Confini appartamento: a nord altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune, pianerottolo comune, e altra unità immobiliare Confini cantina: Terrapieno, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è sita nel quartiere di Marano al Brembo, alle spalle del complesso industriale della "Tenaris Dalmine". Il comune di Dalmine, si colloca a circa 8 km a sud-ovest di Bergamo, sulla sponda orientale del fiume Brembo. Diverse sono le attività che si svolgono nella zona, da quelle commerciali, ad industriali, inoltre a Dalmine a sede il Campus Universitario Ingegneristico - distaccamento dell'Università degli studi di Bergamo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale 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: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

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 ABITAZIONE**

L'unità immobiliare fa parte di un complesso denominato "Condominio San Lorenzo". Il condominio è composto da due piani fuori terra, di cui al piano terra adibito ad attività commerciali. Essendo un complesso che si sviluppa in lunghezza, si hanno più blocchi scala, ognuno individuato con un civico diverso. La scala condominiale che porta all'unità in oggetto è posta al civico 1. L'appartamento è posto al piano primo ed è composto dalla zona giorno, a cui si accede direttamente, da un disimpegno, un bagno e una camera da letto. Tutti i pavimenti sono in gres, i serramenti sono in legno con vetro singolo. Il sistema oscurante è composto da scuri esterni. L'impianto di riscaldamento è autonomo (la caldaia è installata in cucina). Completa l'unità un lungo balcone gettante sul cortile comune, balcone su cui si affacciano tutte le stanze.

Per accedere alla cantina, bisogna accedere ad un'altro vano scale, da cui si può accedere dal cortile comune

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in discrete condizioni. Non risultano esser fatti lavori di ristrutturazione recenti, le finiture, gli impianti e i serramenti sono quelli originali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	da verificare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	da verificare
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	da verificare
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Pratica edilizia n 572/81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione complesso civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/11/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 13/03/1981 al n. di prot. 14815/80

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 573

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044 frazione: Mariano al Brembo, Via San Lorenzo 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la porta del bagno è posizionata in modo differente

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: indicare nella posizione corretta la porta del bagno

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria	€ 1.000,00
tecnico incaricato	€ 800,00
diritti di segreteria	€ 60,00
Totale oneri: € 1.860,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044 frazione: Mariano al Brembo, Via San Lorenzo 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n 32 del 26/04/2013
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - Centro storico e di antica formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044 frazione: Mariano al Brembo, Via San Lorenzo 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rifacimento docfa con aggiornamento distribuzione

Regolarizzabili mediante: nuovo docfa

Oneri di regolarizzazione	
pratica e diritti di segreteria	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: nella scheda attuale il confine del balcone con quello vicino è indicato in modo non perfettamente corretto. Anche il box presenta delle difformità ed anche la cantina. Le difformità non incidono sulla classificazione dell'unità immobiliare A seguito della sanatoria comunale, sarà quindi opportuno aggiornare la scheda catastale apportando anche tale modifica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/10/2004 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.

Note: compra da [REDACTED] con titolo anteriore al ventennio

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 200.000; Note: annotamento epr surroga in data 21/05/2009 ai nn. 29417/7185 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. OMISSIS; DECRETO INGIUNTIVO N 2228/2022 r.g. , N 1509/2022 D.I., n 897/2022 Rep, pubblicato il 22.07.2022, Il Giudice di Pace ingiungeva di pagare la somma di 2.366,5€ oltre interessi .

Dati precedenti relativi ai corpi: A ABITAZIONE

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 480.

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: Alla data del 10/05/2023 risultano insolte spese pari a 3223,78€

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 ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità immobiliare	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		62,00		53,96

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: II semestre /2022

Zona: Mariano al Brembo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori:

A ABITAZIONE 1. Box	Valore a corpo: € 10000
A ABITAZIONE 2. Cantina	Valore a corpo: € 3500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene è un lotto unico

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****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 co-

me 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 Dalmine ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sono state interpellate diverse agenzie immobiliari che operano nella zona , ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/1200.

12.3 Valutazione corpi:

A ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cantina Dalmine (BG), Via San Lorenzo 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.866,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità immobiliare	50,00	€ 850,00	€ 42.500,00
balcone	3,96	€ 850,00	€ 3.366,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.866,00
Valore corpo			€ 45.866,00
Valore accessori			€ 13.500,00
Valore complessivo intero			€ 59.366,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.366,00

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	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cantina	53,96	€ 59.366,00	€ 59.366,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.904,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.460,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 48.001,10

Valore diritto e quota € 48.001,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.001,10

23-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Prestopino