

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 6/2024

PROMOSSA DA

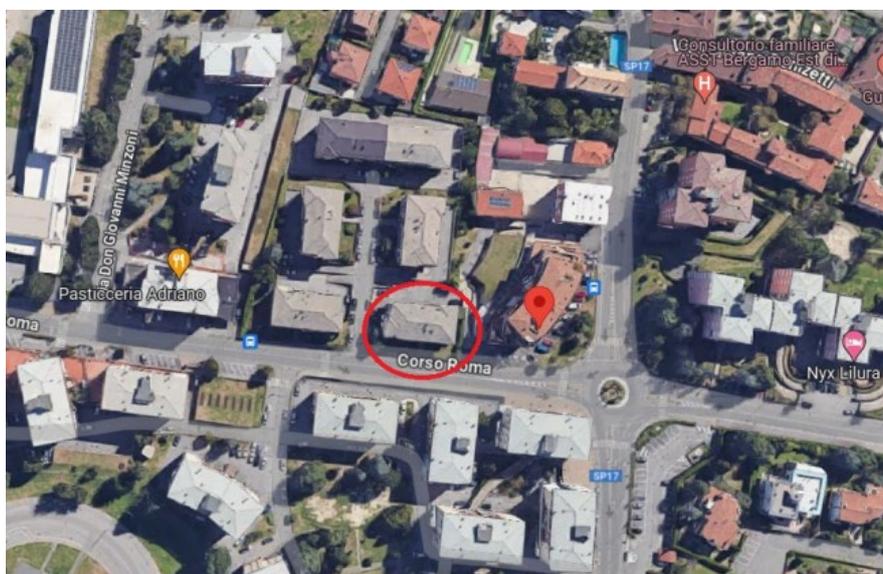
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Simona Pergreffi
Codice fiscale: PRGSMN71R64I628N
Studio in: PASSAGGIO CANONICI LATERANENSI 9 - BERGAMO
Telefono: 035233555
Fax: 035233555
Email: info@studiopergreffiscola.it
Pec: simona.pergreffi@archiworldpec.it

Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione
via Roma 55

INDICE

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A Appartamento	4
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A Appartamento	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A Appartamento	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A Appartamento	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A Appartamento	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A Appartamento	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.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-05-2024 alle 12.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Simona Pergreffi

Data nomina: 31-01-2024

Data giuramento: 05-02-2024

Data sopralluogo: 29-02-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 29/02/2024 lo scrivente CTU effettuava l'accesso all'immobile sito in Corso Roma, n. 55 a Seriate (Bg) effettuando i rilievi planoaltimetrici. Accesso agli atti presso enti: il 05/02/2024 e 13/02/2024 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; 26/02/2024 presso Ufficio tecnico e archivi comunali.

Beni in **Seriate (BG)**
via Roma 55

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma 55

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in Marocco (EE) il 15/0/1990 cf: OMISSIS per quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS nata a Bergamo il 13/11/1994 cf: OMISSIS per quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 4, particella 4247, subalterno 7, indirizzo corso Roma 55, piano 2, comune Seriate, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 335,70 €

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato (in prossimità), Farmacia (150 mt), ospedale (300 mt), scuole (150 mt), parco pubblico (100 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione dei treni 500 mt, fermata autobus 30 mt, aeroporto 5 km, casello autostradale 4 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile oggetto della pratica si trova in un condominio edificato negli anni '70, prospiciente Corso Roma nel centro della città di Seriate, con piccolo giardino condominiale, in sufficiente grado di manutenzione, non dotato di ascensore. L'appartamento è così composto: disimpegno/corridoio su cui si affacciano: cucina, soggiorno, due camere, bagno e un terrazzo con affaccio su tutti i locali. Il cespite si presenta con finiture e impiantistica degli anni '70. I pavimenti di soggiorno, cucina, disimpegno e bagno sono in ceramica così come i rivestimenti di bagno e cucina, mentre nelle camere è presente parquet a listoncini. Il bagno, finestrato, è composto da wc, bidet, lavabo, doccia e attacco lavatrice.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera in mediocre stato di manutenzione con tapparelle in plastica. La porta d'ingresso è blindata, ma è stata manomessa in modo consistente. I serramenti interni sono in legno e vetro. Il riscaldamento è autonomo con caldaia per produzione acqua calda e riscaldamento, i radiatori sono in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il tutto in mediocre stato di manutenzione. Al piano interrato è presente una cantina con pavimento in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: facciate esterne nel 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in cui è sito il cespite oggetto del pignoramento risulta in sufficiente stato di manutenzione riguardo alle parti comuni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Note: Alcuni serramenti presentano delle porzioni di vetro crepato; alcune tapparelle sono da manutentare, non si funzionano
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata con rivestimento in laminato condizioni: pesse Note: La porta blindata è stata manomessa, per poter dar seguì all'accesso forzoso, necessita di verifiche e sostituzione di parti necessarie al ripristino delle condizioni per un normale utilizzo
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	da normalizzare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto non era attivo al momento del sopralluogo, si ritiene ragionevole una verifica del corretto funzionamento della caldaia prima della messa in fuazione
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



Ingresso



Cucina



Bagno



Prospetto su Corso Roma



Soggiorno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 289/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: rifacimento intonaco facciate esterne, tinteggiatura, sostituzione piastrelature balconi, sostituzione lattoneria
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 26/09/1994 al n. di prot. 94/020021

Numero pratica: 60/1971

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Nuova Costruzione di casa di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 14/04/1971 al n. di prot. 05305
 Rilascio in data 29/04/1971 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 16/07/1973 al n. di prot. 60/1971

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma 55

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma 55

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con DCC n. 47 del 13.11.2023
Ambito:	Territorio Urbano - Tessuto Omogeneo Saturo
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 21 – Tessuto omogeneo saturo</p> <p>1. Gli interventi non devono scomporre l'unitarietà dell'impianto urbanistico inteso come esito di un processo pianificatorio unitario.</p> <p>2. Le previsioni si attuano nel rispetto delle disposizioni generali di cui all'Articolo 3, con le seguenti prescrizioni prevalenti:</p> <p>a. ID per gli interventi sui singoli edifici che mantengono inalterato l'impianto urbanistico di cui al comma precedente.</p> <p>b. PCC per gli interventi che incidono sugli spazi scoperti comuni o pubblici senza incidere sull'impianto urbanistico di cui al comma precedente. Il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni.</p> <p>c. PA per gli interventi che incidono sull'impianto urbanistico.</p> <p>3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio e Produzione.</p> <p>4. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: - IF = esistente - IC ≤ esistente - H ≤ esistente</p> <p>5. In deroga ai parametri di cui al comma precedente è ammessa la realizzazione di autorimesse private.</p> <p>6. È ammesso l'ampliamento una tantum nel corso di validità della presente Variante PGT, nella misura pari al 10% di tutti gli indici di cui al precedente comma. Tale ampliamento non è sottoposto all'applicazione delle disposizioni di cui all'Articolo 3 in ordine all'obbligo di PCC.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma 55

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2004**. 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: alla signora OMISSIS quanto in oggetto era pervenuto in forza di compravendita a rogito Notaio Giovanni Nosari, in data 11/06/1973 rep. n. 104.621 e trascritto, a Bergamo, in data 05/07/1973 ai n.ri 16.502/13.506, con il quale la predetta acquistava la porzione immobiliare in oggetto da signor OMISSIS nato a Seriate(BG) il 28/12/1933 per quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2016**. 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: Alla sig.ra OMISSIS quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Nosari in data 11/06/1973 rep. n. 104.621 e trascritto, a Bergamo, in data 05/07/1973 ai n.ri 16.502/13.506, con il quale la predetta acquistava la porzione immobiliare in oggetto da signor OMISSIS nato a Seriate il 28/12/1933, per quota 1/2 piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2004 al 16/09/2016. In forza di denuncia di successione - 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.

Note: Alla sig.ra OMISSIS quanto in oggetto è pervenuto in forza di successione apertasi in data 12/06/2004, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo il 30/09/2004 al n. 12 Vol. 4 e trascritta, a Bergamo, in data 23/08/2005 ai n.ri 51.778/33.360, devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Pepino Nosari, in data 07/09/2004 rep. n. 135.372, con la quale la predetta riceveva la porzione immobiliare in oggetto, dalla signora OMISSIS nata a Seriate (BG) il 02/01/1921, cf:OMISSIS, per quota 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/09/2016 al 17/03/2017. In forza di denuncia di successione - 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.

Note: al signor OMISSIS quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data 08/08/2016, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo1 (BG) il 10/01/2017, al n. 23 Vol. 9990 e trascritta, a Bergamo, in data 07/02/2017 ai n.ri 5.308/3.510, devoluta per testamento olografo in data 15/07/2004, pubblicato con verbale a rogito dott.ssa Giuliana Quarti, Notaio in Alzano Lombardo (BG), in data 16/09/2016 rep. n. 137.759, con la quale il predetto riceveva la porzione immobiliare meglio sopra descritta, dalla signora OMISSIS nata a Seriate (BG) il 18/01/1933, cf: OMISSIS per quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/2017 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: A OMISSIS e OMISSIS l'immobile perviene da atto di compravendita a rogito dott.ssa Giuliana Quarti, Notaio in Alzano Lombardo (BG), in data 17/03/2017 rep. n. 138.153 e trascritto, a Bergamo, in data 22/03/2017 ai n.ri 12.618/8.533, da signor OMISSIS nato a Seriate (BG) il 20/05/1958 cf: OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento

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 Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Seriate (BG), via Roma 55

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1241,11.

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: Come da atti contenuti nella procedura in oggetto il Condominio Palazzina Aurelia è creditrice nei confronti degli esecutati di € 1.734,00 riguardanti la Gestione Ordinaria 2023, per la gestione del 2024 è stato redatto preventivo di esercizio di € 1.241,11. Le suddette rate ad oggi non sono state onorate dai proprietari. E' lo stesso condominio che è creditore sull'esecuzione immobiliare.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe F 232,41 kWh/m²

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 Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento - P.2	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balcone - P.2	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
Cantina - P-1	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		121,00		101,28

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

non si ritiene il lotto divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Risultano residenti i signori OMISSIS nato il 15/08/1990 in OMISSIS (Marocco) e OMISSIS nata il 14/14/1963 in OMISSIS (Marocco), al momento del pignoramento l'immobile era libero e ne ha preso possesso il custode Dott. OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore si sono presi In considerazione i caratteri Intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. La scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

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: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

12.3 Valutazione corpi:

A Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Seriate (BG), via Roma 55

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - P.2	95,00	€ 1.000,00	€ 95.000,00
balcone - P.2	5,28	€ 1.000,00	€ 5.280,00
Cantina - P-1	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.280,00

Valore corpo	€ 101.280,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	101,28	€ 101.280,00	€ 101.280,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.128,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 91.152,00

Valore diritto e quota € 91.152,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.152,00

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti esecutati, sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

- All.1 - Documentazione fotografica
- All.2 - Documentazione catastale e visure
- All.3 - Planimetrie
- All.4 - Autorizzazioni Edilizie
- All.5 - Documentazioni varie

22-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Simona Pergreffi