

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 402/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Stefano Gargano
Codice fiscale: GRGSFN75L12A794C
Studio in: Via Mosè del Brolo 12 - 24128 Bergamo
Email: ingstefanogargano@gmail.com
Pec: stefano.gargano@ingpec.eu

Beni in **Zanica (BG)**
Località/Frazione
via Gramsci 5

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: Appartamento | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 4 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 4 |
| Corpo: Appartamento | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 6 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 6 |
| Corpo: Appartamento | 6 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 7 |
| Corpo: Appartamento | 7 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 7 |
| Corpo: Appartamento | 7 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 7 |
| Corpo:..... | 7 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 7 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 8 |
| Corpo: Appartamento | 8 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 8 |
| Corpo: Appartamento | 8 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 9 |
| 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 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Stefano Gargano

Data nomina: 30-09-2023

Data giuramento: 04-10-2023

Data sopralluogo: 11-12-2023

Cronologia operazioni peritali: 04 10 2023: giuramento telematico; 18 10 2023: atto originale notaio; 21 10 2023 - 28 10 2023 - 11 12 2023: sopralluoghi; 11 12 2023 - 03 01 2024: uffici comunali.

Beni in **Zanica (BG)**
via Gramsci 5

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in via Gramsci 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile viene desunto da quanto riportato nell'atto di compravendita di cui all'allegato E.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig.XXX, foglio 20, particella 2380, subalterno 21, indirizzo via Gramsci, piano 3, comune Zanica, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 117 mq, rendita € 361,52

Derivante da: atto di compravendita del 12 11 2003 pubblico ufficiale DIAFERIA FABIO rep. 11350

Confini: Lato Nord, lato Ovest: su prospetto comune; lato Sud: su altra u.i., su prospetto comune e su parti comuni.

Note: Si precisa che il suddetto foglio 20 deriva dall'originario foglio 7, oggi soppresso.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un appartamento situato in un fabbricato condominiale nel comune di Zanica (BG), in zona periferica residenziale. L'appartamento è posto nel piano sottotetto, è sprovvisto di balconi od ulteriori pertinenze; tuttavia il fabbricato condominiale dispone di vari posti auto non assegnati, all'interno del cortile condominiale. Non è presente l'impianto ascensore.

Caratteristiche zona: periferica 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 400 m circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Appartamento**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo catastale, ovvero al piano sottotetto di un fabbricato condominiale nel comune di Zanica, precisamente in via Gramsci n.5.

Tale fabbricato, la cui edificazione risale agli anni 70, consta di 3 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, ed uno sottotetto, ove è collocato il bene in oggetto.

Non è presente l'ascensore, e le finiture generali appaiono sostanzialmente quelle originali dell'epoca edificatoria.

Il condominio dispone di un ampio cortile, dove si trovano alcuni posti auto scoperti ad uso dei condomini. L'appartamento, in particolare, è stato oggetto di "concessione a sanatoria per opere edilizie", rilasciata dal Sindaco il 27 03 1990, con certificato di abitabilità rilasciato il 14 06 1990.

Rispetto a quanto indicato in suddetta pratica, lo scrivente c.t.u. rileva alcune difformità, ed in particolare si rileva un'altezza difforme in corrispondenza del lucernario della sezione AA, l'assenza dei 2 lucernari nel solaio di copertura delle due camere da letto, mentre si evidenzia, oltre agli infissi già segnalati in soggiorno e nelle due camere da letto, la presenza di un piccolo serramento fisso a cavallo fra il bagno ed una delle camere da letto.

Attualmente il bene si presenta così composto: ingresso, soggiorno, locale cottura, 2 camere da letto, locale bagno, disimpegno. Non vi sono ulteriori pertinenze.

Le finiture interne sembra siano state oggetto, parzialmente, di recente ristrutturazione, di cui tuttavia non si è trovato riscontro presso i competenti uffici comunali.

La pavimentazione risulta ovunque in ceramica/gres.

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni.

A tal proposito si segnala un infisso rotto/mancante per una delle due camere da letto.

Il solaio di copertura è inclinato in tutti gli ambienti, con altezze variabili da 1,35 m circa a 3,15 m circa.

Il locale bagno presenta mancanti i sanitari, ad eccezione per la vasca in muratura; il lavabo è stato trovato smontato, appoggiato a terra.

Il locale cottura è adiacente al locale soggiorno, non presenta aperture esterne; è tuttavia presente un riquadro nel tramezzo a confine con il locale soggiorno, in adiacenza agli infissi esterni di quest'ultimo.

Il riscaldamento è centralizzato, con radiatori in alluminio.

A livello impiantistico si segnala la presenza di due tubi dietro il portoncino di ingresso, a livello della pavimentazione (vedasi all. A - foto 09), dei quali, con l'amministratore, presente al momento del sopralluogo, non si è riusciti a determinarne la funzione.

Superficie complessiva di circa mq **118,62**

E' posto al piano: sottotetto

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca recente, limitatamente ad alcune finiture interne.

ha un'altezza utile interna di circa m. varie, con solaio inclinato

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (3+sottotetto) e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: varie tipologie materiale: legno condizioni: scarse |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: gres/ ceramica condizioni: sufficienti |

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | presumibilmente dell'epoca edificatoria |
| Note | da verificarne il funzionamento. |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | centralizzato |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | presumibilmente dell'epoca edificatoria |
| Note | da verificarne il funzionamento. |
| 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: Licenza di costruzione n. 84 Reg. Costr.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/12/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 29/03/1974 al n. di prot. 2095

Abitabilità/agibilità in data 26/01/1979 al n. di prot. 30/2

Numero pratica: Concessione a sanatoria per opere edilizie

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Formazione di appartamento nel sottotetto

Rilascio in data 27/03/1990 al n. di prot. 2343/619 UT

Abitabilità/agibilità in data 14/06/1990 al n. di prot. 4798

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in via Gramsci 5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità varie

Regolarizzabili mediante: Pratica paesistica + S.c.i.a.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|-------------|
| Lavori edili di ripristino stato autorizzato + tecnico + oneri vari | € 15.000,00 |
| Totale oneri: € 15.000,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si segnala, in particolare, una maggiore altezza interna rispetto a quanto indicato nella pratica di condono di cui all'allegato P. In particolare, nella sezione AA (all. P), in corrispondenza delle aperture perimetrali si segnala un'altezza pari a 2,20 m, che in realtà risulta essere circa 2,95 m al colmo, quindi sembrerebbe esserci un maggior volume in corrispondenza delle aperture. Sentito il tecnico, ai fini della sanabilità, andrebbe verificata la possibilità della stessa ragionando sulle volumetrie dell'edificio nel suo complesso, cosa al momento non determinabile.

Ai fini del valore di stima del singolo bene, si ritiene pertanto opportuno detrarre dal valore di stima del singolo bene in questione, i costi per le opere edili funzionali al ripristino dell'ultimo stato autorizzato (pratica che andrà eventualmente approntata in accordo con il condominio). Si evidenzia inoltre, rispetto a quanto autorizzato, oltre a piccole difformità nei tramezzi interni, soprattutto l'assenza di 2 lucernari, uno per ciascuna camera, e la presenza di un piccolo abbaino fra il bagno ed una delle camere da letto (all. A - foto 5).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
sito in via Gramsci 5

| | |
|---|------------------------------|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| 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: Appartamento.
sito in via Gramsci 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità interne, ed infissi esterni.

Regolarizzabili mediante: Pratica aggiornamento scheda catastale

| Oneri di regolarizzazione | |
|-------------------------------|----------|
| Tecnico+oneri | € 500,00 |
| Totale oneri: € 500,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/11/2003**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; 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:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/11/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8000; Importo capitale: € 4678,41.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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: Appartamento

sito in Zanica (BG), via Gramsci 5

No

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi allegato da amministratore condominiale.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rata 1 e rata 2 : 281,37 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedasi allegato da amministratore condominiale. E' stata richiesta, dallo scrivente, all'amministratore condominiale, senza tuttavia averne riscontro, una piu' precisa ripartizione del debito condominiale (scorporando l'importo dell'ultimo biennio dal restante importo).

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: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| H>1,5 m | sup lorda di pavimento | 100,76 | 1,00 | 100,76 |
| H<1,5 m | sup lorda di pavimento | 17,86 | 0,50 | 8,93 |

| | | | | |
|--|--|---------------|--|---------------|
| | | 118,62 | | 109,69 |
|--|--|---------------|--|---------------|

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

Il bene, un unico appartamento, non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni in oggetto, vista la loro natura, il livello delle loro finiture e delle loro dotazioni, il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "Listino Prezzi Immobili 2022" di Bergamo, e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zanica (BG).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento.

Zanica (BG), via Gramsci 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.282,03.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| H>1,5 m | 100,76 | € 622,50 | € 62.723,10 |
| H<1,5 m | 8,93 | € 622,50 | € 5.558,93 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 68.282,03 |
| Valore corpo | | | € 68.282,03 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 68.282,03 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 68.282,03 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|

| | | | | |
|--------------|--|--------|-------------|-------------|
| Appartamento | | 109,69 | € 68.282,03 | € 68.282,03 |
|--------------|--|--------|-------------|-------------|

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 3.414,10 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 15.500,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 49.367,92 |
| Valore diritto e quota | € 49.367,92 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 49.367,92 |
|---|--------------------|

Allegati

- all A: allegato fotografico;
- all B: ispezioni ipotecarie;
- all C: planimetria catastale;
- all D: certificato di residenza;
- all E: atto notarile rep. 11350;
- all F: email uff. anagrafe;
- all. G: email uff. Tributi;
- all. H: email amm.re condominiale;
- all. I: licenza di costruzione n.84;
- all. L: licenza di costruzione in variante;
- all. M: richiesta al comune del 1979;
- all. N: domanda permesso di abitabilità del 16 01 1979 e abitabilità del 26 01 1979;
- all. O: domanda di concessione edilizia del 27 11 1979;
- all. P: concessione a sanatoria per opere edilizie del 27 03 1990 e agibilità del 14 06 1990;
- all. Q: stato rilevato;
- all. R: check list;
- all. S: valore al mq del bene.

12-01-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Gargano