

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 133/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone

Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F

Partita IVA: 01178640775

Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio

Telefono: 328-8936606

Email: ing.schiavone@yahoo.it

Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Celadina**
Via Amerigo Vespucci, 1

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento con box e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento con box e cantina	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento con box e cantina	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento con box e cantina	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Appartamento con box e cantina	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Appartamento con box e cantina	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Appartamento con box e cantina	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Appartamento con box e cantina	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.: 24-07-2023 alle 9:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone

Data nomina: 28-03-2023

Data giuramento: 31-03-2023

Data sopralluogo: 21-04-2023

Cronologia operazioni peritali: 06-04-2023: Richiedevo a mezzo PEC al comune di Bergamo i Certificati di Stato Civile, Residenza ed Estratto matrimoniale degli esecutati;

14-04-2023: inoltravo richiesta di Accesso agli Atti al comune di Bergamo per reperire gli atti autorizzativi degli immobili pignorati;

21-04-2023: Eseguivo il sopralluogo presso gli immobili pignorati;

03-05-2023: Mi portavo presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bergamo per consultare la documentazione contenente gli atti autorizzativi degli immobili pignorati ed estrarne le copie ritenute significative;

04-05-2023: Richiedevo all'amministratore condominiale le informazioni necessarie per poter espletare in maniera esaustiva l'incarico ricevuto.

Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuavo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato, ai quesiti posti dal giudice.

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Celadina**
Via Amerigo Vespucci, 1

Lotto: 1 - Appartamento con box e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Celadina, Via Amerigo Vespucci n°1

Note: Trattasi di un appartamento inserito in un contesto condominiale residenziale costituito da n.27 appartamenti distribuiti su 5 piani oltre sottotetto e piano seminterrato con cantine e box auto. L'area di proprietà del condominio Zeus, è delimitata da una ringhiera con listelli verticali in ferro laccato marrone accessibile mediante un cancello pedonale ed uno carrabile con apertura automatizzata. Il cespite si sviluppa al secondo piano ed è completo di cantina al piano seminterrato accessibile dal vano scala e di box auto accessibile dal cancello carrabile che si apre su via Amerigo Vespucci. L'appartamento si compone di un soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale, un bagno, un ripostiglio, un'altra camera da letto, un disimpegno e 3 balconi.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: risulta coniugato con dal 21-11-2007 con la sig.ra OMISSIS (OMISSIS)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata dal 21-11-2007 con il sig. OMISSIS (OMISSIS)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (1/2) OMISSIS (OMISSIS) (1/2) OMISSIS (OMISSIS), foglio 57, particella 8433, subalterno 11, scheda catastale n. 134034 del 13-11-1974, indirizzo Via Amerigo Vespucci n.1, piano 2, comune Bergamo, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 87 mq, rendita € € 355,06

Derivante da: Compravendita per atto del notaio OMISSIS di Bergamo in data 2112-1990

n.107143/18666 di repertorio, registrato a Bergamo il 7 gennaio 1991 al n.299 seria 1V e trascritto a Bergamo il 7 gennaio 1991 ai nn.695/581

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 53,106

Confini: - Appartamento: prospetto su corte comune su due lati, appartamento di proprietà di terzi, enti comuni e altro appartamento di proprietà di terzi su terzo lato; - Cantina: terrapieno su due lati, proprietà di terzi e corridoio comune su terzo lato.

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

I dati catastali reperiti mediante il sistema telematico SISTER della Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali (Allegato n.9, Allegato n.11 e Allegato n.12), corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto del presente procedimento (Appartamento al piano secondo e ripostiglio e box al piano seminterrato) sono ubicati nel comune di Bergamo in Via Amerigo Vespucci n.1 nella zona di cui all'art. 28.3.1 (Tessuto a impianto unitario ad alta densità - IU1) del Piano delle Regole del PGT del comune di Bergamo (Allegato n.7) in un'area periferica (Celadina) rispetto al centro cittadino. Il lotto di vendita è inserito in un contesto condominiale edificato in seguito a Concessione Edilizia n.1917 del 17 novembre 1972 e successive varianti, l'impresa OMISSIS & C. S.A..S. chiedeva l'autorizzazione per la realizzazione di una "casa di civile abitazione composta da n.10 appartamenti posti su cinque piani"

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: Chiesa, Scuole (Buona), campo da calcio e da calcetto (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e nelle vicinanze aree artigianali, industriali

Importanti centri limitrofi: Aeroporto di Orio al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus urbani 200 m, Fermata autobus extra urbani 200 m, Aeroporto di Orio al Serio km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con box e cantina**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un complesso edilizio ricadente nel Comune di Bergamo (BG) in Via Amerigo Vespucci n.1 nella Zona di cui all'art.28.3.1 (Tessuto a impianto unitario ad alta densità – IU1) del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Bergamo.

L'appartamento si trova al secondo piano di un fabbricato avente accesso sulla suddetta arteria stradale, caratterizzata dal solo traffico locale quindi piuttosto contenuto. L'intero complesso edilizio, è infatti posizionato in zona semiperiferica, in un lotto di proprietà esclusiva totalmente recintato con ringhiera in ferro realizzata con listelli verticali laccati marrone ancorati su un muretto cementizio; è inoltre dotato di un cancello carrabile automatizzato e di un cancelletto perdonale anch'esso in ferro a un battente che si apre su un giardino condominiale piantumato caratterizzato dalla presenza di una vialetto centrale pedonale con pavimentazione in marmetti di porfido, che conduce dal cancello principale al portone condominiale. Quest'ultimo, caratterizzato da ampie vetrate montate su un telaio in alluminio, è in ottimo stato di conservazione. Il cancelletto pedonale e il suddetto portone, hanno apertura ad impulso mediante impianto citofonico tradizionale. Il portone descritto consente l'accesso al vano scala, caratterizzato da pavimentazione in lastroni di marmo marrone chiaro con venature di diverse tonalità completo di zoccolino laterale delle stesse caratteristiche. Le pareti laterali sono integralmente rivestite con listelli di marmo marrone chiaro con venature di gradazioni differenti. Le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca (il soffitto) e crema (le pareti laterali). Il vano scala è completo di impianto ascensore perfettamente funzionante. Le scale per accedere ai vari piani, hanno pavimentazione in marmo chiaro con venature più scure (alzate e pedate), zoccolino laterale avente le stesse caratteristiche e non hanno ringhiera laterale in quanto sono racchiuse tra le pareti dei vari appartamenti e le pareti del vano ascensore; è presente soltanto un passamano tubolare ancorato alla parete del vano ascensore. I pianerotoli intermedi, aventi la stessa pavimentazione dell'androne principale (lastre rettangolari di marmo marrone chiaro), hanno affaccio esterno mediante delle finestre ad una sola anta con affaccio a nord/ovest. L'areazione del vano scala è ampiamente garantita dalle suddette finestre mentre l'illuminazione artificiale avviene mediante delle plafoniere a soffitto.

Tutto il vano scala, i suoi accessori, gli infissi, sono in buono stato di conservazione.

Esternamente il complesso immobiliare ha le facciate integralmente rivestite in mattoncini rettangolari disposti verticalmente marrone chiaro e marrone scuro.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; ha copertura a falde di tipo tradizionale, gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone. È costituito da 5 piani in elevazione oltre ad un sottotetto ed un piano seminterrato che ospita cantine e box. Il corsello dei box ha pavimentazione cementizia così come la rampa che è in calcestruzzo con finitura a spina di pesce.

Superficie complessiva di circa mq **117,75**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 11 (identificato come A9 del condominio); ha

un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani in elevazione oltre ad un piano sottotetto e un piano seminterrato piani complessivi di cui fuori terra n. 5 + sottotetto e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano secondo con ingresso posto sulla parete nord/est del pianerottolo delimitato da un portoncino (95x210) color noce. L'appartamento ha tre lati liberi (Nord/Ovest, Sud/Ovest e Sud/Est) mentre confina con una parte a nord/ovest e con tutto il lato a nord/est con appartamenti di altre proprietà e con il vano scala.

L'ingresso dell'appartamento si apre su un lungo corridoio (7,96 mq) che si sviluppa in direzione nord/est-sud/ovest confinante a nord/ovest con appartamento di altra proprietà ed a sud/est con il soggiorno e la cucina. Il corridoio ha un'altezza utile di 2,70 m contrariamente alle camere che hanno invece un'altezza utile di 3,00 m. Detta differenza è dovuta ad un abbassamento in cartongesso realizzato nel corridoio e nel successivo disimpegno necessario per ospitare gli impianti di canalizzazione per il riscaldamento. Sul lato sud/est del corridoio troviamo in successione il soggiorno e la cucina. Il soggiorno (18,95 mq) ha affaccio a sud/est sul balcone ad angolo (8,60 mq) mediante una porta finestra (120x240) cm. Ha inoltre pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca, il soffitto, e giallo chiaro, le pareti laterali. La pavimentazione è la stessa del vano scala e del corridoio, ovvero in lastre di marmo marrone chiaro con venature di diverse tonalità.

Adiacente al soggiorno, procedendo nel corridoio in direzione sud/ovest, c'è la cucina (8,32 mq), anch'essa di forma rettangolare con sviluppo maggiore in direzione sud/est-nord/ovest come il soggiorno ma più corta. Ha affaccio anch'essa sul balcone ad angolo a sud/est mediante porta finestra ad una sola anta (80x240) cm. Le pareti laterali sono rivestite con piastrelle color panna con elementi decorativi marrone scuro fino ad una quota di 1,60 m mentre per la rimanente parte ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. La pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrate marrone scuro e l'altezza utile interna è pari a 3,00 m come quella dell'adiacente soggiorno.

Il lungo corridoio si chiude con una porta tamburata con un'ampia specchiatura centrale che separa la zona giorno dalla zona notte.

Oltre la suddetta porta si apre un disimpegno ad angolo (5,73 mq) avente anch'esso altezza utile pari a 2,70 cm, lungo le cui pareti sono disposte le porte di accesso alle camere da letto, al ripostiglio e al vano bagno. La prima camera da letto, avente la parete nord/est confinante con la cucina, è quella matrimoniale (14,57 mq). Ha forma quasi quadrata, altezza utile pari a 3,00 m, affaccio a sud/est sul secondo balcone (4,98 mq) mediante porta finestra a due ante (120x240) cm, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura color glicine, per le pareti laterali e bianca per il soffitto. La pavimentazione è in elementi in legno (parquet) disposti a quadretti.

Procedendo nel disimpegno, a sud/ovest, si apre la porta di ingresso al vano bagno (4,43 mq) completo di water, bidet, lavandino, vasca da bagno e box doccia, in ceramica bianca poggiati a terra (non sospesi) muniti di rubinetteria tradizionale (non miscelatori). Ha affaccio a sud/ovest mediante finestra a due ante (80x150) cm, altezza utile pari a 3,00 m, pareti laterali ricoperte con piastrelle con fondo chiaro intervallate da un'unica fascia orizzontale riportante elementi floreali, fino ad una quota di 2,00 mentre, la rimanente parte e il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. La pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrate con elementi floreali richiamante la fascia orizzontale del rivestimento perimetrale. Adiacente al vano bagno, c'è un ripostiglio (2,48 mq) con un affaccio esterno a sud/ovest mediante finestra ad una sola anta (80x150) cm. Ha altezza utile pari a 3,00 m e pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca.

Ultimo vano, con ingresso alla fine del disimpegno, ovvero sulla parete nord/ovest dello stesso, è la seconda camera da letto (12,56 mq) avente affaccio sul terzo ed ultimo balcone a nord/ovest (5,25 mq) mediante porta finestra a due ante (120x240) cm. L'altezza utile è di 3,00 mt e le finiture sono del tutto identiche a

quelle dell'altra camera da letto; unica differenza è la pigmentazione bianca delle pareti laterali. Le finiture dell'appartamento sono modeste e piuttosto vetuste. La pavimentazione, già descritta per i singoli vani, è completa di zoccolino in legno scuro. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è completo di placche a parete, frutti in plastica nera e quadro elettrico all'ingresso. È dotato di impianto citofonico di tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è ad aria con canalizzazione: infatti sopra la porta di ogni vano, è presente una griglia che consente l'immissione di aria calda nei vari vani che viene convogliata mediante il sistema di distribuzione posto nell'abbassamento del disimpegno e del corridoio. È presente inoltre un sistema di contabilizzazione del calore oltre ad un termostato interno che consente di sospendere il flusso d'aria calda al raggiungimento della temperatura prefissata.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce con ampie specchiature centrali completi di maniglie in ottone in discreto stato di conservazione e risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile.

Le persiane esterne sono in pvc di tipo avvolgibili con cassonetti in legno laccato bianco mentre gli infissi esterni sono in legno color noce con vetro singoli risalenti anch'essi all'epoca di realizzazione dell'immobile (1974).

I balconi hanno pavimentazione in marmette (20x10) cm marrone e parapetti realizzati con listelli verticali in ferro laccato marrone con passamano superiore intervallati da elementi in muratura.

Completa l'appartamento il locale cantina (6,21 mq) posto al piano seminterrato avente accesso delimitato da una porta in ferro laccato marrone di vecchia fattura ma in buono stato di conservazione. Detto vano ha una piccola finestra per l'aerazione, è pavimentato con marmette identiche a quelle che rifiniscono i balconi, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco a rustico e rifinite con idropittura bianca. È completo altresì di impianto elettrico ed è accessibile direttamente dal vano scala. La sua altezza utile interna è pari a 3,20 mt. L'intero cespite è in uno stato accettabile anche se le finiture interne ed esterne risentono della vetusta dei materiali e dei modelli.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Coincidente con l'epoca di realizzazione dell'immobile (1974)
<i>Note</i>	Si presuppone che si sia in quanto l'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità (15/12/1976)
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato
<i>Stato impianto</i>	vecchio ma funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1974
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2022-08-16
<i>Scadenza</i>	2027-08-18
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Contratto manutenzione</i>	Annuale con tacito rinnovo. Prossima scadenza 21-11-2023
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1917

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Domanda di Licenza Edilizia

Per lavori: consistenti nella realizzazione di civile abitazione composta da 20 appartamenti posti su cinque piani

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/11/1972 al n. di prot. 1917

Numero pratica: 609

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta Nulla Osta

Per lavori: riguardanti la formazione di abbaini sul tetto della costruzione relativa al progetto per il sig. Tognoli

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/04/1973 al n. di prot. 609

Rilascio in data 22/06/1973 al n. di prot. 1651/220

Numero pratica: 8723

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/07/1973 al n. di prot. 1917

Numero pratica: 5114

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 15/12/1976 al n. di prot. 16845/74

Numero pratica: 1814/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riguardanti la costruzione di un fabbricato interrato ad uso autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/1982 al n. di prot. 1814/82

Rilascio in data 22/02/1984 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Celadina, Via Amerigo Vespucci n°1

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Celadina, Via Amerigo Vespucci n°1

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n.174 Reg.76-2015 Aggiornato al 16.11.2015
Norme tecniche di attuazione:	Art.28.3.1 - Tessuto a impianto unitario ad alta densità (IU1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

Note: Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato nell'allegato n.7

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Celadina, Via Amerigo Vespucci n°1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/1990 al 27/12/2018. 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 28/12/2018 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 28/12/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Debito derivante da spese condominiali pari ad € 3.434,02 iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con box e cantina

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 con box e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Amerigo Vespucci n°1

Nulla di quanto riportato grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4.075,72.

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: 9.764,51. L'importo è stato comunicato dall'avv. OMISSIS che ha depositato una nota di precisazione del credito datata 08.06.2023

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 53,106

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - SI, accessibile ai diversamente abili in quanto la

rampa di scale che precede l'ingresso è già dotata di montascale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EPh=138,32 kWh/mq*anno (Classe F)

Note Indice di prestazione energetica: Si faccia riferimento all'allegato n.15

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con box e cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento al piano secondo completo di un locale cantina al piano seminterrato non accessibile direttamente dall'appartamento. Appartamento e ripostiglio sono inseriti in un contesto condominiale costituito da 25 unità abitative oltre cantine e autorimesse al piano seminterrato. L'area esterna di proprietà condominiale è limitata da una ringhiera in ferro con listelli verticali laccati marrone ed è accessibile mediante un cancello pedonale ed uno carrabile entrambi su Via Amerigo Vespucci. La suddetta area è piantumata ed in ottimo stato di conservazione. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento A/3	sup lorda di pavimento	91,03	1,00	91,03
n.3 Balconi	sup lorda di pavimento	18,83	0,33	6,21
Cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	7,89	0,10	0,79
		117,75		98,03

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo - 2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

Accessori:

Appartamento con box e cantina 1. Box	Identificato al n. Sub. 27 Posto al piano S1 Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 17,34 mq mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € 15000 Note: Trattasi di un box adatto al ricovero di un solo veicolo. La porta di ingresso è di tipo basculante in lamiera zincata laccata marrone. Ha pavimentazione in marmette rettangolari rosso scuro, pareti laterali e soffitto ricoperte di intonaco a rustico rifinito con idropittura bianca. E' inoltre dotato di impianto elettrico e non ha affacci esterni. Confina con il cortile comune da un lato e dagli altri lati confina con altre autorimesse di altre proprietà. Il cespite è in buono stato di conservazione
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

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 similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2022.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI per appartamenti di tipo economico (A/3) in zona Celadina oscillano da un minimo di € 740,00 ad un massimo di € 1.100,00.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con box e cantina. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
Bergamo (BG), Via Amerigo Vespucci, 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.833,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento A/3	91,03	€ 1.100,00	€ 100.133,00
n.3 Balconi	6,21	€ 1.100,00	€ 6.831,00
Cantina al piano seminter-rato	0,79	€ 1.100,00	€ 869,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.833,00
Valore corpo			€ 107.833,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 122.833,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.833,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con box e cantina	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	98,03	€ 122.833,00	€ 122.833,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18.424,95

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 104.408,05

Valore diritto e quota € 104.408,05

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 104.408,05

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad IVA

Allegati

- 1_Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di famiglia degli esecutati;
- 2_Richiesta di accesso agli atti al comune di Bergamo datata 14-04-2023;
- 3_Verbale del 1° sopralluogo del 21-04-2023;
- 4_Sepse condominiali di gestione ordinaria e arretrati;
- 5_Atto di compravendita degli immobili pignorati;
- 6_Atti autorizzativi degli immobili reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo;
- 7_Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Bergamo riguardanti la zona su cui insiste il fabbricato;

- 8_Visura per soggetto;
- 9_Visura per immobile;
- 10_Estratti di mappa;
- 11_Planimetria catastale dell'appartamento e della cantina (Sub.11);
- 12_Planimetria catastale del box auto (Sub.27);
- 13_Rilievo metrico dell'appartamento e della cantina;
- 14_Rilievo metrico del box auto;
- 15_Attestato di prestazione Energetica dell'appartamento (prot. 1602400266118) con scadenza il 19/12/2028;
- 16_Allegato fotografico completo;
- 17_Cartella compressa contenente foto e planimetrie degli immobili pignorati;
- 18_Succinta;
- 19_Perizia Versione Privacy;
- 20_Scheda di controllo delle esecuzioni immobiliari (Check List);
- 21_Foglio riassuntivo degli identificativi catastali degli immobili pignorati.

16-06-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Schiavone

