

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 590/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Codice fiscale: BVISCR69R16D952G
Studio in: Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto
Telefono: 035-944948
Fax: 035-944948
Email: osbiava69@gmail.com
Pec: oscar.biava@archiworldpec.it

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**

Località/Frazione

Viale Montecatini snc

INDICE**Lotto: 001**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2024 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. Oscar Biava
Data nomina: 18-01-2024
Data giuramento: 20-01-2024
Data sopralluogo: 14-03-2024
Cronologia operazioni peritali: in data 29/01/2024 accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per ritiro copia atto di compravendita; in data 29/02/2024 accesso atti presso l'U.T.C. di Romano di Lombardia per presa visione pratiche edilizie richieste; in data 14/03/2024 sopralluogo in sito in presenza del custode giudiziario con esecuzione rilievo fotografico e metrico degli immobili pignorati.

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Viale Montecatini snc

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Montecatini snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: l' Ufficio Anagrafe mi comunica che i cittadini stranieri hanno lo stato civile sconosciuto, in quanto non si è in grado di provarlo a meno che non abbiano appositamente richiesto la trascrizione di loro atti di matrimonio, oppure aggiornato lo status anagrafico con la documentazione necessaria

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: il sig OMISSIS risulta irreperibile come da documentazione fornita dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Romano di Lombardia (BG) ed allegata alla presente perizia.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà: OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà., foglio 9, particella 2262, subalterno 9, indirizzo Viale Montecatini n.snc , piano 1, comune Romano di Lombardia (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie 93 m², rendita € 299,55
Derivante da: Denuncia di Variazione del 27.03.2024 prot.n. BG0052486, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): l'unità immobiliare urbana in contratto (alloggio) partecipa in ragione di 120 millesimi alla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive tra l'altro, del cortile, dei corridoi, del locale macchine, del vano scale.

Confini: in senso orario partendo da nord: vuoto su cortile comune, vuoto su altro fabbricato, vuoto su cortile e su strada (ingresso fabbricato), vano scale comune e altra unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà., foglio 9, particella 2262, subalterno 15, indirizzo Viale Montecatini n.snc , piano T, comune Romano di Lombardia (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m², superficie 18 m², rendita € 49,58
Derivante da: Denuncia di Variazione del 27.03.2024 prot.n. BG0052486, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): l'unità immobiliare urbana in contratto (autorimessa) partecipa in ragione di 18 millesimi alla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive tra l'altro, del cortile, dei corridoi, del locale macchine, del vano scale.

Confini: in senso orario partendo da nord: cortile comune, altro fabbricato e altre unità immobiliari.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è ubicato nel Comune di Romano di Lombardia (BG) in zona semicentrale caratterizzata dalla presenza in parte di edifici residenziali, in parte da edifici adibiti a terziario (uffici e attività commerciali) e altresì da edifici di tipo artigianale ed industriale. L'accesso al fabbricato è dal viale Montecatini, posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della principale arteria di traffico SP 101 (Via Duca d'Aosta) da cui si può raggiungere rapidamente il centro storico del paese.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista 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: Farmacie, ospedali (buono), centri commerciali, negozi vari (buono), scuole, asili (buono), istituti bancari, poste italiane (buono), Ristoranti, bar, pizzerie (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello Visconteo, Palazzo Rubini, Palazzo della Ragione, Chiesa di San Defendente.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale di vecchio impianto costruito in epoca antecedente il 1967 sito come predetto in zona semicentrale rispetto all'abitato storico del Comune di Romano di Lombardia. Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso carrabile e pedonale da viale Montecatini. L'abitazione in esame, di tipo economico, è posta al piano primo ed è accessibile dal vano scala comune che diparte dal piano terra sino ai piani superiori ed è composta da soggiorno-cucina con piccolo balcone, disimpegno, bagno e due camere con altezza interna pari a 2,69 m; autorimessa di pertinenza al piano terra con altezza interna pari a 2,30 m. La struttura portante è costituita da muratura mista di pietrame e mattoni, pilastri in pietra, solai in latero-cemento e tetto in legno, mentre sotto il profilo delle finiture interne l'appartamento presenta rivestimenti e pavimentazioni in ceramica, serramenti con vetrocamera e ante in legno, porte interne a battente in legno (scorrevole nel bagno), impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas-metano, impianto idrico-sanitario ed elettrico del tipo sottotraccia non a norma, portoncino d'ingresso blindato, pavimentazione autorimessa in ceramica con porta basculante.

Superficie complessiva di circa mq **95,22**

Condizioni generali dell'immobile: in generale l'abitazione in oggetto risulta in pessimo stato di conservazione, pertanto necessitante dei seguenti interventi: manutenzione generale degli impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario); ripristino generale degli intonaci di finitura, soprattutto del soffitto del bagno e dei soffitti delle camere e del disimpegno, poichè presentano distacchi di intonaco in più zone; completamento del rivestimento in ceramica di porzione di parete del bagno (angolo finestra); pulizia generale dall'immondizia e mobili fatiscenti presenti, oltre che nell'abitazione, anche nell'autorimessa.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto da adeguare alla vigente normativa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas - metano
Stato impianto	impianto da adeguare alla vigente normativa
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 209/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO

Presentazione in data 20/11/1992 al n. di prot. 14153

Rilascio in data 07/05/1993 al n. di prot. 14153

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 209/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/05/1994 al n. di prot. 6556

Rilascio in data 05/08/1994 al n. di prot. 6556

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: come riportato nell'atto di compravendita allegato alla presente perizia, il fabbricato fu costruito in epoca anteriore al 1967. Durante l'accesso agli atti per la presa visione delle pratiche edilizie richieste il responsabile tecnico dell' U.T.C. di Romano di Lombardia mi riferisce che non risultano presenti negli archivi del Comune pratiche edilizie ante 1967 relative al fabbricato in oggetto.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Montecatini snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto riguarda l'appartamento; spostamento porta d'ingresso; spostamento tavolati interni di camere e bagno; per quanto riguarda l'autorimessa; altezza interna rilevata pari a 2,30 m e non 2,55 m come autorizzato.

Oneri di regolarizzazione	
Istanza in sanatoria	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Note: tale importo è comprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruzione pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Montecatini snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 35 del 11/12/2018
Zona omogenea:	PCP2 - Ambito produttivo, industriale, artigianale di sostituzione e di completamento

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 44 del 27/12/2023
Zona omogenea:	R1 SPAZIO 13 - Ambiti di rigenerazione e di completamento puntuale
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Montecatini snc

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

Note: le unità immobiliare in oggetto sono state aggiornate in quanto non era correttamente rappresentate; pertanto si allegano alla presente perizia le nuove planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/06/1994 al 24/06/2004. 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: atto con cui il suddetto sig. OMISSIS acquistava i beni immobili oggetto della procedura (mapp.2262, sub. 9 e sub.15) dalla società OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/06/2004 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: atto con cui i suddetti esecutati sig.ri OMISSIS acquistavano i beni immobili oggetto della procedura (mapp.2262, sub 9 e sub.15) da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/06/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo, rep. n.9411 del 04/12/2023 iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2024 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 Romano Di Lombardia (BG), Viale Montecatini snc

l'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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: Gli esecutati, ad oggi, devono versare spese insolute pregresse per un importo totale di € 12.764,94 (€ 12.464,94 + € 300,00 di rata per citofono) di cui € 1.830,38 relativo all'ultimo biennio, come da prospetto di bilancio fornitomi dall'amministratore del condominio ed allegato alla presente 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: nessuno

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza, ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni immobili in oggetto, è riportato nell'elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto allegato alla presente perizia e indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	92,50	1,00	92,50
balcone	sup lorda di pavimento	2,72	0,33	0,90
		95,22		93,40

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.

Accessori:

A - appartamento 1. Box singolo	Svilupa una superficie complessiva di 16,00 mq Valore a corpo: € 13000
------------------------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

Note: Dall'ufficio anagrafe del Comune di Romano di Lombardia e come riportato nel verbale di primo accesso del custode il sig. OMISSIS risulta tutt'ora residente presso l'appartamento pignorato, mentre il sig OMISSIS risulta

cancellato per irreperibilità (vedi allegato documentazione ufficio anagrafe).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione dei beni immobili in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle Agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, per l'unità immobiliare in oggetto si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 700.00 al m², mentre l'autorimessa di pertinenza è valutata a corpo per valore di mercato pari ad € 13.000.00

12.2 Fonti di informazione:

12.3 Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo Romano Di Lombardia (BG), Viale Montecatini snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	92,50	€ 700,00	€ 64.750,00
balcone	0,90	€ 700,00	€ 630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.380,00
Valore corpo			€ 65.380,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 78.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.380,00

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] con annesso Box singolo	93,40	€ 78.380,00	€ 78.380,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.830,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.550,00

Valore diritto e quota € 73.550,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.550,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad imponibilità IVA.

Allegati

- 1) documentazione catastale aggiornata
- 2) documentazione catastale precedente
- 3) concessioni edilizie
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) atto di compravendita
- 7) spese condominiali
- 8) documentazione Ufficio Anagrafe

08-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava