

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 479/2023

PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Bruno CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate (BG)
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Pradalunga (BG)**
Passaggio Donatori di Sangue n° 2

INDICE

Lotto UNICO - Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno (piano 2°) e disimpegno, n° 2 camere, bagno (piano 3°), con annesso locale comune (lavatoio) al piano terra.

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Bruno CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2024 alle 09:30

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente: Avv.

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 29-11-2023

Data giuramento: 07-12-2023

Data sopralluogo: 05-03-2024

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta variazione via e civico mediante contact center Agenzia delle Entrate

Richiesta copia atto compravendita ad Archivio notarile di Bergamo

Richiesta accesso agli atti Comune di Pradalunga (BG)

Sopralluogo/rilievi presso immobile (con custode giudiziario, fabbro e carabinieri)

Accesso atti Comune di Pradalunga (BG)

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Beni in Pradalunga (BG)
Passaggio Donatori di Sangue n° 2

Lotto UNICO - Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno (piano 2°) e disimpegno, n° 2 camere, bagno (piano 3°), con annesso locale comune (lavatoio) al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Passaggio Donatori di Sangue n° 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Elhadji Hamidoune TALL - Piena proprietà: (sub 9-10 e 1/4 del sub 8 (locale comune))

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: -
Regime Patrimoniale:

Comproprietari (sub 8: locale comune):

....., per la quota di 1/4 cadauno
(vedi allegato n° 2: visura catastale).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato aL - il) - C.F. -
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 1, particella 279, subalterno 9, indirizzo via Daniele Piccinini n° 7, piano 2, comune Pradalunga, categoria A4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie mq 48 (totale escluse aree scoperte mq 48), rendita € 125,50.

Confini: via Piccinini, passaggio Donatori di Sangue, altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato aL - il) - C.F. -
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 1, particella 279, subalterno 10, indirizzo via Daniele Piccinini n° 7, piano 3, comune Pradalunga, categoria A4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie mq 49 (totale escluse aree scoperte mq 49), rendita € 125,50.

Confini: via Piccinini, passaggio Donatori di Sangue, altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato aL - il) - C.F. -
Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni., foglio 1, particella 279, subalterno 8, indirizzo via Daniele Piccinini n° 7, piano 3, comune Pradalunga, categoria A4, classe 1, consistenza 0,5 vani, superficie mq 10 (totale escluse aree scoperte mq 10), rendita € 17,82.

Confini: via Piccinini, passaggio Donatori di Sangue, altra proprietà.

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo la diversa ubicazione e numerazione civica del Comune di Pradalunga, che risulta essere di fatto in Passaggio Donatori di Sangue n° 2 anziché via Piccinini n° 7. E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 09.03.2024 col numero identificativo 23327807.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Campo di calcio, Giardino pubblico, Asilo nido, Teatro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/servizi/commerciale

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 17, Autostrada Km 15, Stazione ferroviaria Km 11, Pullman Km 0,500.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno (piano 2°) e disimpegno, n° 2 camere, bagno (piano 3°), con annesso locale comune (lavatoio) al piano terra.

Superficie lorda di pavimento complessiva di circa mq 98,50.

E' posto al piano: T-2-3

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 01.09.1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (piano terra) - m 2,60 (piano secondo) - m 2,70 (piano terzo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno/ferro condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco rustico/colorato condizioni: discrete
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno/ferro (blindata) condizioni: buone Note: Porta di accesso U.I.
Rivestimento	ubicazione: bagno/cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete
Gas	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia

	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale condizioni: buone
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: discrete

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	Non rinvenibile.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	Non rinvenibile.
<i>Note</i>	
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori:	
<i>L'immobile dispone di ascensori</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot. n° 1153 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di sistemazioni interne

Presentazione in data 22/03/1980 al n. di prot. 1153

Rilascio in data 05/04/1980 al n. di prot. 1153

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 36

Intestazione:

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori eseguiti in difformità alla C.E. prot. n° 1153 del 05.04.1980

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1238

Rilascio in data 21/11/1994 al n. di prot. 8023

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Passaggio Donatori di Sangue n° 2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Passaggio Donatori di Sangue n° 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 7 del 26.01.2011 e successive varianti
Ambito:	Ambiti urbani di antica formazione

Norme tecniche di attuazione:	Art. 17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Passaggio Donatori di Sangue n° 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (nata a il) - C.F. - Proprietà per 1/1 relativamente ai sub 9-10 e 1/4 del sub 8 (lavatoio comune), proprietario ante ventennio al 13/12/2006 in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 04/12/1990 rep. n° 39496/4130, registrato a Bergamo in data 21/12/1990 n° 7386/2V e trascritto a Bergamo in data 07/12/1990 ai nn. 38129/38322.

Proprietario: (nato a il) - C.F. - Proprietà per 1/1 relativamente ai sub 9-10 e 1/4 del sub 8 (lavatoio comune), in regime di separazione dei beni, dal 13/12/2006 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 13/12/2006 rep. n° 14798/9481, registrato a Bergamo in data 20/12/2006 n° 15534/1T e trascritto a Bergamo in data 21/12/2006 ai nn. 82821/49833.

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 contro, derivante da mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott., in data 13/12/2006 rep. n° 14799/9482, iscritto a Bergamo in data 21/12/2006 ai nn. 82822/20073.

Importo ipoteca: € 223.000,00

Importo capitale: € 111.500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da verbale di pignoramento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 20/04/2010 rep. n° 885, trascritto a Bergamo in data 03/05/2010 ai nn. 23212/13234.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da verbale di pignoramento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 06/09/2023 rep. n° 7321 trascritto a Bergamo in data 25/09/2023 ai nn. 510958/35454.

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

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Pradalunga (BG) - Passaggio Donatori di Sangue n° 2

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

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 insolite alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: Non risulta ad oggi nominato l'Amministratore condominiale. Non è stata rilevata alcuna scheda di riparto millesimale. Per quanto attiene i beni di interesse comune le spese vengono di volta in volta

ripartite tra i condomini.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Necessitano modifiche interne/esterne all'unità immobiliare.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Lavatoio comune (PT)	superficie lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
Ingresso (2P)	superficie lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Cucina (2P)	superficie lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
Soggiorno (2P)	superficie lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Bagno (2P)	superficie lorda di pavimento	4,50	1,00	4,50
Balcone (2P)	superficie lorda di pavimento	2,50	0,33	0,83
Disimpegno (3P)	superficie lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Camera 1 (3P)	superficie lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Camera 2 (3P)	superficie lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
Bagno (3P)	superficie lorda di pavimento	3,50	1,00	3,50
	mq	98,50		89,83

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: 1-2023

Zona: Pradalunga

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: A seguito accesso forzoso eseguito in data 05.03.2024 non è stata accertata la presenza di persone anche se all'interno dello stabile vivono presumibilmente più persone, come si evince dal relativo verbale redatto dal custode giudiziario dott.ssa BUGINI Clara. Non è stato possibile pertanto risalire a dati necessari quali canone d'affitto e presenza di regolare contratto di locazione. E' stata sostituita la serratura della porta di accesso e le

relative chiavi sono state ritirate dal custode giudiziario. Non è stato possibile accedere al locale comune (sub 8) e procedere al relativo rilievo che è stato comunque effettuato mediante la documentazione planimetrica acquisita.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 Uffici del registro di Bergamo
 Ufficio tecnico di Pradalunga (BG)
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 800-1.000,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Pradalunga (BG), Passaggio Donatori di Sangue n° 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lavatoio comune (PT)	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
Ingresso (2P)	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
Cucina (2P)	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
Soggiorno (2P)	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
Bagno (2P)	4,50	€ 800,00	€ 3.600,00
Balcone (2P)	0,83	€ 800,00	€ 664,00
Disimpegno (3P)	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Camera 1 (3P)	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00
Camera 2 (3P)	24,00	€ 800,00	€ 19.200,00
Bagno (3P)	3,50	€ 800,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.464,00
arrotondamento detrazione di € 464,00			€ -464,00
Valore corpo			€ 71.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.000,00

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 di tipo popolare [A4]	89,33	€ 71.000,00	€ 71.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 60.000,00
Valore diritto e quota	€ 60.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati

- n° 1 - Estratto mappa (Foglio 1 mappale 279)
- n° 2 - Visura catastale - Fg 1 mapp. 279 sub 8 (lavatoio)
- n° 2-A - Scheda catastale lavatoio (Fg 1 mapp. 279 sub 8)
- n° 3 - Visura catastale - Fg 1 mapp. 279 sub 9 (abitazione)
- n° 3/A - Scheda catastale abitazione (Fg 1 mapp. 279 sub 9)
- n° 4 - Visura catastale - Fg 1 mapp. 279 sub 10 (abitazione)
- n° 4-A - Scheda catastale abitazione (Fg 1 mapp. 279 sub 10)
- n° 5 - Comune Pradalunga (BG) - Estratto PGT (PdR)
- n° 6 - C.E. 05.04.1980 prot. n°1153 - Sistemazioni interne
- n° 6-A - Tav. 1 - Pianta-Sezione
- n° 7 - Domanda condono edilizio - 28.03.1986 prot. n° 1238
- n° 7-A - Condo Edilizio 21.11.1994 n° 36 - Opere in difformità alla C.E. 1153-1980
- n° 7-B - Allegati al Condo Edilizio del 21.11.1994 n° 36
- n° 8 - Certificato residenza-famiglia- stato civile di
- n° 9 - Foto

Brembate, 11.03.2024

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero Romano