

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 338/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Gianfranco Ferrario
Codice fiscale: FRRGFR55M31A664N
Partita IVA: 01332210168
Studio in: via Cà Bernardo 30 - 24040 Fornovo san Giovanni
Telefono: 0363 957611
Fax: 0363 941282
Email: gfrmcc@gmail.com
Pec: gianfranco.ferrario@ingpec.eu

Beni in Leffe (BG)
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001 - immobili in via Costi n. 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	7
Corpo: C.....	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A.....	8
Corpo: B.....	9
Corpo: C.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	11
Corpo: C.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
Corpo: C.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
Corpo: C.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: A e B e C.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
Corpo: C.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14

Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

omissis

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2021 alle 11:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Gianfranco Ferrario
Data nomina: 15-10-2020
Data giuramento: 19-10-2020
Data sopralluogo: 29-06-2020

Beni in Leffe (BG)

Lotto: 001 - immobili in via Costi n. 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33

Note: Appartamento in palazzina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: . . .

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 214, subalterno 703, indirizzo via Costi n.33, piano T-1-2-S1, comune E509, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie 282, rendita € 1274,36

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

SI

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Leffe (BG), Via Costi n. 33

Note: Situato al piano seminterrato n 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: .

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 214/786, subalterno 704, indirizzo via Costi n 33, piano S 1, comune E509, categoria C/6, classe 2, consistenza 90 mq, rendita € 241,70

Identificativo corpo: C.

residenziale sito in Leffe (BG), Via Costi n.33

Note: area pedonale annessa all'abitazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 214, subalterno 705, indirizzo via Costi n 33, comune E509, categoria area urbana , consistenza 6 mq

Derivante da: variazione 17/11/2009 Disione, fusione, ampliamento

Confini: Confina a nord altra proprietà, a est altra proprietà, a ovest confina con parti comuni e via Costi,

a sud altra proprietà

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento in palazzina e autorimessa

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 e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo - Clusone.

Attrazioni paesaggistiche: Prealpi Orobie.

Attrazioni storiche: Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus e Tramvia valle Seriana

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo A

Appartamento di pregio in palazzina residenziale posto al piano 1° e 2° con ingresso dal piano terra con giardino esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **291,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993, 2007 e 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione con rifiniture di buon livello

Varie

Esterno rifiniture :isolamento a cappotto con intonaco malta colorata, parti di facciata in pietra naturale, gronde in legno, portoncino blindato di ingresso, tapparelle in PVC e tende oscuranti al piano secondo, pavimento in gres porcellanato effetto legno Interno finiture: intonaci in gesso finitura civile, serramenti in legno con doppi vetri, scala interna di collegamento piani in ferro lavorato, piano secondo tetto a vista in legno (mansardato) Impianti: riscaldamento a pavimento, caldaia autonoma, predisposizione climatizzatore, ascensore privato (non funzionante), impianto di aspirazione centralizzato non funzionante, impianto di irrigazione non funzionante

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' solo stato predisposto
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

Autorimessa situata al piano seminterrato, accessibile mediante rampa di accesso carrabile da via Costi

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993, 2007 e 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 mq

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Varie
Autorimessa con accesso carrabile al piano S 1 dotato di portone autorimessa sezionale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **C**

Area urbana di mq. 6 adiacente all'abitazione

il terreno risulta di forma triangolare

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: buone

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33

Numero pratica: 671 del 16.07.1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione dell'edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/07/1968 al n. di prot. 671

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1970 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33

Numero pratica: 2593

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/02/1993 al n. di prot. 2597

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33

Numero pratica: 4700/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Ristrutturazione edificio con recupero di sottotetto

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/08/2007 al n. di prot. 4700

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33

Numero pratica: 83/09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Varianti Dia prot n 4700 del 7/08/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data al n. di prot. 5152

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33

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

Note: Certificato di agibilità rilasciato il 23-12-2009 con il n 27/2009

Identificativo corpo: B.**Garage o autorimessa [G] sito in Leffe (BG), Via Costi n. 33**

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

Identificativo corpo: C.**residenziale sito in Leffe (BG), Via Costi n.33**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 5 del 28.01.2012
Norme tecniche di attuazione:	Art 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq.spl/mq
Rapporto di copertura:	max 40%
Altezza massima ammessa:	n 3 piani fuori terra
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B.**Garage o autorimessa [G] sito in Leffe (BG), Via Costi n. 33**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Art 10 PGT adottato con delibera Consiglio Comunale n 5 del 28.01.2012
Norme tecniche di attuazione:	Art 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq.spl/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: C.

residenziale sito in Leffe (BG), Via Costi n.33

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 5 del 28.01.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq.sp/mq
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: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33**

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

Identificativo corpo: B.**Garage o autorimessa [G] sito in Leffe (BG), Via Costi n. 33**

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

Identificativo corpo: C.**residenziale sito in Leffe (BG), Via Costi n.33**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di successione .

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di divisione immobiliare - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Leffe (BG), Via Costi n.33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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

Identificativo corpo: B

sito in Leffe (BG), Via Costi n.33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della 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: 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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

residenziale sito in Leffe (BG), Via Costi n.33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese scadute

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appartamento piano primo: Bagno camera matrimoniale mq 5,56; camera matrimoniale mq 15,28; cabina armadio mq 7,98; lavanderia mq 12,15; camera 1 mq 17,33; bagno mq 6,14;disimpegno mq 4,28; atrio mq mq 10,77; camera n 2 mq 15,09; studio mq 10,05; disimpegno mq 4,18; vano scala mq 7,60, ingresso P1 mq 7,30; Pertinenze P 1: balcone n 1 mq 19,86; balcone n 2 mq 9,44; balcone n 3 mq 5,57; Appartamento piano secondo: zona giorno mq 52,84; bagno mq 6,00; disimpegno mq 3,78; camera mq 7,31; dispensa mq 7,31; ingresso P 2 mq 6,80; Pertinenze P 2: terrazze mq 27,94; Accessorio Piano terra: giardino mq 260,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	291,00	1,00	291,00
		291,00		291,00

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:

<p>A</p> <p>1. Giardino</p>	<p>Posto al piano terra</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 260 mq</p> <p>Destinazione urbanistica: residenziale</p> <p>Valore a corpo: € 26000</p> <p>Note: mq 260</p>
-----------------------------	--

Identificativo corpo: B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Autorimessa di mq 92,00 per n. 3 posti auto oltre a n. 2 ripostigli

Identificativo corpo: C**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie terreno mq 6 annesso all'immobile abitativo

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Abitazione in villini [A7] sito in Leffe (BG), via Costi n.33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Presenza di mobili e supellettili

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Leffe (BG), Via Costi n. 33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

residenziale sito in Leffe (BG), Via Costi n.33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Stima sintetica comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Giardino****Leffe (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 320.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	291,00	€ 1.100,00	€ 320.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 320.100,00
Valore corpo			€ 320.100,00
Valore accessori			€ 26.000,00
Valore complessivo intero			€ 346.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 346.100,00

B. Garage o autorimessa [G]**Leffe (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 38.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 38.000,00
Valore corpo			€ 38.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.000,00

C. residenziale**Leffe (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 500,00
Valore corpo			€ 500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 500,00

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 in vil- lini [A7] con an- nesso Giardino	291,00	€ 346.100,00	€ 346.100,00
B	Garage o auto- rimessa [G]	0,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00
C	residenziale	0,00	€ 500,00	€ 500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 384.600,00

Valore diritto e quota € 384.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 384.600,00

