

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 453/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Laura Camilla Corna
Codice fiscale: CRNL74M50H509A
Studio in: via Martinella 41 - 24020 Torre Boldone
Email: archilaurahd@gmail.com
Pec: laura.corna@archiworldpec.it

Beni in **Misano Di Gera D'adda (BG)**

Località/Frazione

Via Roma n.27

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento su due piani**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2023 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Laura Camilla Corna

Data nomina: 24-10-2022

Data giuramento: 02-11-2022

Data sopralluogo: 22-11-2022

Cronologia operazioni peritali:

La sottoscritta arch. Laura Camilla Corna, in data 09/11/2022 ha richiesto la documentazione catastale (planimetria e visura storica) tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

In data 22/11/2022 ha effettuato il sopralluogo insieme al custode Avv. Federica Pedone, in presenza dell'esecutata e dei suoi familiari.

Il 28/11/2022 ha richiesto copia dell'atto di acquisto tramite portale SISTER e il giorno 16/02/2023 ha fatto l'accesso agli atti del Comune di Misano Gera d'Adda.

Pertanto, in esecuzione del mandato conferitogli, ha redatto la seguente relazione.

Beni in **Misano Di Gera D'adda (BG)**
Via Roma n.27

Lotto: 001 - Appartamento su due piani

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma n.27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 29, subalterno 705, indirizzo Via Roma 27, piano T-1-2, comune MISANO DI GERA D'ADDA, categoria A3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 151 mq, rendita € 379,60

Derivante da: atto di compravendita per notar LUOSI ELIO del 29/03/2013, rep. 93082/48303, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addì 04/04/2013 ai nn.13660/9658

Confini: Ad OVEST affaccio su Via Roma; a sud mappale 29 sub.6 per metà e affaccio sul cortile; ad EST mappale 802; a NORD mappali 786 e 800.

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

I dati catastali corrispondono.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna comunale Padre Andrea Anelli, Scuola primaria e secondaria I.C. Mozzanica

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caravaggio.

Attrazioni paesaggistiche: itinerario cicloturistico "Dal santuario ai fontanili".

Attrazioni storiche: Palazzo Visconti Guida Fugazzola (sede del municipio), Santuario di Caravaggio..

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Treviglio Autoguidovie spa 7,5 km (12 min)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento**

L'appartamento si raggiunge entrando in un androne che dalla via Roma porta alla corte comune. Dalla porta si accede direttamente ad uno stretto vano scala dove una rampa porta al pianerottolo da cui si ac-

cede all'appartamento posto al primo piano. L'accesso avviene nel soggiorno con caminetto ed angolo cottura, di fronte al quale è stato ricavato con il cartongesso un piccolo ripostiglio le cui finiture sono incomplete. Sulla destra rispetto alla porta d'ingresso c'è l'accesso ad una camera singola. Di fronte alla porta d'ingresso si accede al bagno e alla camera matrimoniale.

Dal pianerottolo salendo due rampe di scale si arriva al secondo piano mansardato. Si tratta in effetti di un secondo appartamento con soggiorno, angolo cottura, bagno (con relativo antibagno), disimpegno, camera e un locale ripostiglio. Tuttavia, non risulta abitabile in quanto il Permesso di Costruire per la ristrutturazione ed il recupero del sottotetto non è mai stato rilasciato.

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1° settembre 1967 (da atto notarile)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 705; ha un'altezza utile interna di circa m. il primo piano 270 cm, il secondo piano è mansardato e va da un'altezza minima di 105 ad una massima

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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: 18/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di manutenzione straordinaria con opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/04/2013 al n. di prot. 2413

NOTE: Non è mai stata presentata la fine lavori

Numero pratica: 2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione e recupero del sottotetto

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/07/2013 al n. di prot. 4406

NOTE: Il permesso di costruire non è mai stato rilasciato e il secondo piano è rimasto come nei disegni presentati come "stato di fatto".

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma n.27**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto riguarda l'appartamento al primo piano, lo stato di fatto presenta delle difformità nella distribuzione degli spazi, come meglio indicato nell'allegato 10.

Regolarizzabili mediante: CILA per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: La presentazione di una CILA in sanatoria con la pianta del primo piano variata.

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione CILA in sanatoria: spese tecniche	€ 500,00
Presentazione CILA in sanatoria: sanzione minima	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma n.27**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 20 del 28.07.2016
Zona omogenea:	Nucleo antico - Grado 3. Ristrutturazione
Norme tecniche di attuazione:	Pagg. 39-40 dell'allegato A al Piano delle Regole 14.4 Grado 3. Ristrutturazione Edifici per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia così come di seguito definiti. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. L'intervento di demolizione e ricostruzione totale e/o parziale dovrà rispettare gli allineamenti preesistenti e potrà essere assentito previa presentazione da parte dell'istante di adeguata documentazione atta a dimostrare l'assenza di elementi storico-architettonici da salvaguardare. 15.3 Sottotetti Gli edifici che dispongono di un piano sottotetto potranno prevedere un utilizzo ad abitazione se questi sono conformi alle caratteristiche di altezza media ponderale interna ed altezza minima interna imposte dalle vigenti normative in materia; non è ammesso, al fine del raggiungimento di tali altezze, il soprizzo dell'esistente copertura; in tal senso si specifica anche al fine dell'applicazione della normativa di recupero ai fini abitativi del sottotetto che l'altezza massima ammessa è l'altezza dell'edificio esistente.
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:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente

Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma n.27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- il vano scala è stato ampliato e per raggiungere il secondo piano c'è una doppia rampa, una che affianca e una sovrapposta a quella per raggiungere il primo piano;

- la distribuzione degli spazi interni al primo piano è stata completamente modificata.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

Note:

Sto procedendo alla variazione catastale, quindi non inserisco qui gli oneri di regolarizzazione. Invierò una integrazione alla relazione non appena registrata la variazione, in modo da aggiornare la planimetria.

Informazioni in merito alla conformità catastale: In corso di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 29/03/2013.

In forza di atto di compravendita.

Note:

Per il signor OMISSIS:

- relativamente al mappale 801 con atto del notaio LUIGI VENANZI del 21/12/1938, rep. 16579; - relativamente al mappale 29 per successione in morte di OMISSIS nato a CALVENZANO il 28/01/1882 e deceduto a Misano di Gera D'Adda in data 21/10/1941;

ai quali ha fatto seguito scrittura privata di assegnazione divisionale autenticata dal notaio ALESSANDRO VOLPI del 21/02/1976, rep. 7201, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 18/03/1976 ai nn. 6116/5162.

Per il signor OMISSIS:

- per quota di 1/4 con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio ALESSANDRO VOLPI del 10/10/1973, rep.3867, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo il 17/11/1973 ai nn. 25226/20487 e successiva scrittura privata di assegnazione divisionale autenticata dal notar ALESSANDRO VOLPI del 21/02/1976, rep. 7201, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo il 18/03/1976 ai nn. 6116/5162;

- per quota di 1/4 con scrittura privata di vendita di quota immobiliare autenticata dal notar RAFFAELE CATRI del 27/11/1990, rep. 207422/3450, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 28/11/1990 ai nn.

37013/27432, fatta avvertenza che alla scrittura privata di assegnazione divisionale autenticata succitata e alla scrittura privata di vendita di quota immobiliare succitata, ha fatto seguito atto di rettifica di dati catastali per notar LUOSI ELIO del 05/08/2010, rep. 83641, trascritto presso la conservatoria di Bergamo addì 09/08/2010 ai nn. 45219/26161 (relativamente alla succitata scrittura privata di assegnazione divisionale) e ai nn. 45220/26162 (relativa-

tivamente alla succitata scrittura privata di vendita).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 29/03/2013 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di BERGAMO iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/09/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/04/2013 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 148000;

Importo capitale: € 74000.

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), Via Roma n.27

Nessun vincolo

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 insolte 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: Presente

Indice di prestazione energetica: media 223,86 kWh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: Ho effettuato una visura al catasto energetico e il subalterno 705 è presente con due distinti APE, uno per primo piano (IPE 181,56 kWh/mqa) e uno per il secondo (IPE 266,16 kWh/mqa), che scadranno il 25 marzo 2023.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al primo piano	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Locali mansarda	sup lorda di pavimento	80,00	0,70	56,00
		157,00		133,00

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.

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 - 2022

Zona: Misano Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 720

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è ulteriormente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione di un congruo valore di mercato, procederò con il metodo della stima comparativa e lo incrocerò con il metodo del valore di ricostruzione deprezzato.

Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare nonché verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia.

La superficie considerata è quella "lorda vendibile convenzionale", cioè calcolata ai sensi del DPR 138/98.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Misano Gera d'Adda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la determinazione del valore ho tenuto conto del valore medio di mercato del Comune di Misano Gera d'Adda a destinazione RESIDENZIALE, che per abitazioni di tipo economico in condizioni normali per OMI (1° semestre 2022) va da 620 a 720 €/mq; per Borsino Immobiliare le Quotazioni di abitazioni in stabili di 2° fascia vanno da 640 a 679 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
 Misano Di Gera D'adda (BG), Via Roma n.27**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al primo piano	77,00	€ 650,00	€ 50.050,00
Locali mansarda	56,00	€ 650,00	€ 36.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.450,00
Valore corpo			€ 86.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	133,00	€ 86.450,00	€ 86.450,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.967,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Arrotondamento per eccesso	€ 17,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 72.000,00
Valore diritto e quota	€ 72.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.000,00
---	--------------------

Allegati

- 1) Rilievo fotografico
- 2) Planimetria catastale
- 3) Estratto mappa
- 4) Visura storica
- 5) Estratto del PGT
- 6) Quotazioni immobiliari medie
- 7) Atto di proprietà
- 8) Visura catasto energetico (APE)
- 9) Pratiche edilizie
- 10) Difformità edilizie riscontrate

17-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Camilla Corna

