

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 583/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z

Partita IVA: 02842450161

Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo

Telefono: 339 3988711

Email: mariacristina.brembilla@gmail.com

Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Caravaggio (BG)**
Via Cesare Cantù n.1

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa singola in diritto di superficie

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Trilocale con autorimessa singola.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Trilocale con autorimessa singola.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Trilocale con autorimessa singola.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Trilocale con autorimessa singola.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Trilocale con autorimessa singola.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Trilocale con autorimessa singola.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Trilocale con autorimessa singola.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Trilocale con autorimessa singola.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2024 alle 09.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Data nomina: 02-01-2024

Data giuramento: 08-01-2024

Data sopralluogo: 27-02-2024

Cronologia operazioni peritali:

La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato del Giudice dell'Esecuzione.

Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico:

09.01.24 Reperimento mappa, visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Ricerca attestazione di prestazione energetica presso banca dati CENED Regione Lombardia senza esito.

17.01.2024 Accesso Archivio Notarile di Bergamo per consultazione e richiesta estrazione copia atto di provenienza e convenzione urbanistica

26.01.2024 Richiesta certificati presso Ufficio Anagrafe Comunale

29.01.2024 Richiesta formale di accesso atti presso Ufficio Tecnico Comunale

08.02.2024 Deposito nel fascicolo telematico di segnalazione dell'esperta stimatrice in merito ad incongruenza tra tipologia di diritto sui beni pignorati risultante da atto d'acquisto eseguiti (diritto di superficie) e tipologia di diritto risultante da atto di pignoramento (diritto di proprietà)

15.02.2024 Contatti con amministratore condominiale per documentazione spese condominiali

26.02.2024 Accesso atti presso Ufficio Tecnico Comune di Caravaggio e primo sopralluogo esterno immobili pignorati

27.02.2024 Sopralluogo interno immobili pignorati con Custode

04.03.2024 Invio al Comune di Caravaggio di richiesta formale di determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà (cfr.all.9B alla perizia).

07.03.2024 Udienza disposta dal G.E. per chiarimenti sulla validità del pignoramento

11.03.2024 Richiesta proroga deposito elaborato peritale in attesa di evasione da parte del Comune di Caravaggio di richiesta determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà

14.03.2024 Scioglimento riserva del G.E. con conferma validità del pignoramento

15.04.2024 Visure ipocatastali

17.04.2024 Evasione da parte del Comune di richiesta di determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà

Beni in **Caravaggio (BG)**
Via Cesare Cantù n.1

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa singola in diritto di superficie

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Cantù n.1

Note: Trilocale ubicato al primo piano di edificio condominiale con autorimessa singola al piano terra. Beni in diritto di superficie.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiataria

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

Ulteriori informazioni sul debitore: Si segnala duplice modalità di scrittura del nome proprio, che compare in alcuni documenti come OMISSIS in altri come OMISSIS (ossia a caratteri uniti e senza apostrofo).

1/2 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiataria

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

Note: La medesima quota e tipologia di diritto riguarda anche l'autorimessa al fg.15, mapp.6565, sub.27. Il diritto deriva da Convenzione per la cessione d'area in diritto di superficie notaio dott. n.517.969 Rep./18.775 Racc. del 04.10.2000 stipulata per la durata di anni 99 (novantanove) decorrenti dalla sottoscrizione dell'originaria convenzione stipulata dal Comune di Caravaggio con la OMISSIS, e quindi dal 19.12.1979, rinnovabile per ulteriore periodo di ugual durata, con le modalità di cui alla delibera di Giunta Comunale n.579 del 16.9.1981.

Identificato al catasto Fabbricati:

APPARTAMENTO

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietà superficiataria per 1/2 OMISSIS, OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietà superficiataria per 1/2, foglio 15, particella 6565, subalterno 14, scheda catastale vedi allegato 3 alla presente perizia, indirizzo Via Cesare Cantù', 1, piano 1, comune Caravaggio (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie tot.mq.75, tot. escluse aree scoperte mq.72, rendita € 290,51

Derivante da: Costituzione del 16.09.1988 in atti dal 05.04.1991 U.I.U. Sfuggite all'impianto meccanografico (n.16574.1/1988)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rimanda ai millesimi di proprietà indicati nella documentazione inerente le spese condominiali di cui alla documentazione allegata.

Confini: Da nord in senso orario: vano scala comune e prospetti su cortile comune per due lati, appartamento mapp.6565, sub.5 e prospetti su cortile comune sino a chiudere.

Identificato al catasto Fabbricati:

AUTORIMESSA

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietà superficiataria per 1/2 OMISSIS, OMISSIS, il OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietà superficiataria per 1/2, foglio 15, particella 6565, subalterno 27, scheda catastale vedi allegato alla presente perizia, indirizzo Via Cesare Cantù, 1, piano T, comune Caravaggio (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26,75

Derivante da: Costituzione del 16.09.1988 in atti dal 05.04.1991 U.I.U. Sfuggite all'impianto meccanografico (n.16574.1/1988)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rimanda ai millesimi di proprietà indicati nella documentazione inerente le spese condominiali.

Confini: Da nord in senso orario: cortile comune e vano scala comune, area d'ingresso comune, autorimessa di altre ragioni (mapp.6565, sub.28) e per chiudere cortile comune.

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

Come da segnalazione depositata dal perito nel fascicolo della procedura in data 8.2.2024 gli esecutati, sig.ri OMISSIS, risultano superficiali per la quota indivisa di ½ ciascuno e non proprietari per la quota indivisa di ½ ciascuno, come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di ISEO SPV, notificato in data 07.11.2023 rep.n.8938/2023 e trascritto in data 11.12.2023 ai nn.67939/46691. Il Giudice dell'Esecuzione, a seguito udienza di comparizione delle parti del 07.03.2024, in data 14.3.2024 si è pronunciato confermato la validità del pignoramento, ritenendo che "il pignoramento della piena proprietà degli immobili sia da ritenersi valido ed efficace, sebbene si tratti di proprietà superficaria, alla luce della natura stessa del diritto di superficie nonché dei principi ribaditi dalla Suprema Corte (si veda Cass. Civ. Sez. III 14.03.2013 n. 6576)". Per ulteriori dettagli si rinvia alla documentazione depositata nel fascicolo della procedura.

Note generali:

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento al primo piano di edificio condominiale di cinque piani fuori terra, provvisto di autorimessa singola sita al piano terra, ubicato a nord del centro abitato del Comune di Caravaggio (BG). Il fabbricato sorge su lotto recintato e provvisto di due accessi carrali ed uno pedonale tutti prospicienti il tratto di via Cesare Cantù che corre parallelo alla Strada Provinciale n.132 (Vidalengo Caravaggio). L'edificio si articola in due vani scale e si compone complessivamente di n.17 unità abitative di n.17 autorimesse. L'area scoperta del fabbricato è destinata parte a giardino comune e parte cortile. Il comune, che conta circa 16.000 abitanti e si estende su una superficie di circa 33 kmq, è situato nella pianura centrale bergamasca e dista circa 25 chilometri dal capoluogo orobico.

Caratteristiche zona: periferica NON di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi disponibili su strada.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola d'infanzia e asilo nido, campi sportivi e parco comunale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario di S. Maria del Fonte presso Caravaggio.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 BreBeMi , Tracciato ferroviario

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Trilocale con autorimessa singola**

Trattasi di trilocale ad uso abitativo, posto al primo piano, in condominio di cinque piani fuori terra risalente ai primi anni Ottanta (Licenza edilizia n.119 del 21.12.1979).

L'unità abitativa consta di soggiorno, cucina separata e balcone, disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

Le finiture e gli impianti sono quelle dell'epoca di costruzione ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, originariamente centralizzato ed attualmente autonomo.

Esternamente l'edificio presenta un volume articolato con copertura piana, privo di gronda e caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati attualmente molto degradati.

L'accesso dall'esterno avviene tramite cancellino in ferro verniciato mono battente e vialetto pavimentato con piastrelle in graniglia di cemento.

Sono presenti due vani scala, due accessi carrali ed uno pedonale tutti prospicienti via Cesare Cantù; solo l'accesso pedonale risulta dotato di numero civico (1).

Il vano scala è provvisto di ascensore, non funzionante da tempo, a detta dei residenti.

Gli estradossi delle solette dei balconi sono in c.a. a vista, i parapetti dei balconi sono costituiti da inferriate metalliche.

L'ingresso all'unità immobiliare dal vano scale condominiale avviene tramite porta blindata.

Gli infissi sono in legno con specchiature in vetro semplice, tapparelle avvolgibili in pvc e zanzariere.

La superficie calpestabile interna del solo appartamento (balcone escluso) è di circa mq.60, quella lorda a pavimento di circa mq.72 (escluso il balcone).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica chiare in formato quadrato posate in diagonale da cm.33x33 in tutti i locali ad eccezione del bagno dotato di pavimento in piastrelle di ceramica dello stesso formato ma di colorazione scura. Il rivestimento è in ceramica formato cm.20x20 in cucina sino ad un'altezza di cm.160 e 34x26 in bagno sino ad un'altezza di cm.210. Il pavimento del balcone è in piastrelle da esterni ammalorate. Si segnalano scostamenti di intonaco sulla superficie della soletta del balcone sovrastante che fa da copertura al terrazzo dell'unità immobiliare pignorata.

Il bagno è completo di sanitari in ceramica (lavandino, wc, bidet e vasca da bagno) e relativa rubinetteria. L'altezza interna dell'appartamento è di circa m.2.70.

Le porte interne sono in legno a battente, tinta noce, i battiscopa sono del medesimo materiale ceramico del pavimento.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a radiatori con caldaia murale in cucina non recente. Durante il sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Unità immobiliare è, inoltre, dotata di autorimessa interrata singola con superficie interna netta di circa mq.13, accessibile da cortile veicolare.

Il pavimento dell'autorimessa è cemento liscio, la porta basculante d'accesso è in metallo verniciato ad apertura manuale. L'altezza interna è di circa m.3.80. All'interno dell'autorimessa è presente un pilastro che ne condiziona l'utilizzo in profondità.

All'immobile compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del complesso ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile ed indicate nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco subalterni, di cui agli allegati alla presente perizia.

Superficie complessiva di circa mq **82,40**

E' posto al piano: Per l'unità abitativa: piano 1°. Per l'autorimessa: T

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. Per l'unità abitativa: m.2.70 - Per l'autorimessa: m.3.80 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: carente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa e l'autorimessa si presentano in stato conservativo e manutentivo carente.

I prospetti esterni e le parti comuni si presentano in condizioni di degrado.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato. apertura: manuale condizioni: da sottoporre a manutenzione Riferito limitatamente a: n.2 Accessi carrali al condominio.
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato. apertura: elettrica condizioni: da sottoporre a manutenzione Riferito limitatamente a: Accesso pedonale al condominio.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: carenti

	Note: Specchiature in vetro semplice. Si segnalano zanzariere con intelaiatura metallica ed apertura a battente.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Basculante materiale: metallo verniciato condizioni: da sottoporre a manutenzione Note: Basculante ad apertura manuale.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Porte interne di tipo economico a battente.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: prospetti intonacati e tinteggiati condizioni: pesse Note: Prospetti intonacati e tinteggiati in stato di degrado.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pavimentazione in materiali vari (graniglia, asfalto, cemento ecc.). condizioni: carenti Riferito limitatamente a: Aree esterne fabbricato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento liscio. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Autorimessa.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: Il pavimento di tutti i locali, eccetto il bagno, è in piastrelle di ceramica da cm.33x33, con posa in diagonale e battiscopa anch'esso in ceramica. Il pavimento del bagno è sempre in piastrelle di ceramica formato di medesimo formato, ma differente colore.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento liscio. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Autorimessa.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti Note: Bagno con rivestimento fino ad un'altezza di m.2.10 con piastrelle in ceramica da cm.34x26. Cucina con rivestimento fino ad un'altezza di m.1.60 con piastrelle in ceramica da cm.20x20. Si segnala rappezzo con piastrelle di differente colore su rivestimento vasca da bagno e rottura di piastrelle per riparazione scarico wc, non ripristinata.
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Note: Scala in c.a. con rivestimento in marmo e pianerottoli piastrellati in ceramica.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: non rilevabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Caldaia murale in cucina. Non è stato possibile accertare il funzionamento dell'impianto in sede di sopralluogo.
----------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1979
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo a radiatori con caldaia a metano
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Al momento del sopralluogo l'ascensore è risultato essere fermo e non funzionante da tempo a detta degli occupanti l'immobile.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 119 (n.10210 Prot. Gen.)/1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di n.18 alloggi

Oggetto: nuova costruzione ad uso civile abitazione

Presentazione in data 10/10/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 21/12/1979 al n. di prot. 119

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dalla consultazione della documentazione comunale, eseguita durante l'accesso agli atti, non risulta rilascio di certificato di agibilità/abitabilità.

Numero pratica: 58/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Esecuzione di opere difformi alla C.E. n.119/1979 alle parti esterne del condominio posto in via Cantù n.1

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 29/08/2011 al n. di prot. 22074

Rilascio in data 13/12/2011 al n. di prot. 58

Numero pratica: 59/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Spostamenti di finestre e di alcune murature perimetrali ai piani primo, secondo, terzo, quarto nel fabbricato posto in via Cantù n.1

Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 29/08/2011 al n. di prot. 22076
Rilascio in data 13/12/2011 al n. di prot. 59

Numero pratica: 8/2023

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria
Per lavori: modifiche interne e di facciata nel fabbricato posto in Via Cantù Cesare n.1
Presentazione in data 10/05/2023 al n. di prot.
Rilascio in data 07/07/2023 al n. di prot. 25027

Numero pratica: 9/2023

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Fiscalizzazione ai sensi dell'art.34 DPR380/2001
Per lavori: Fiscalizzazione per opere eseguite in parziale difformità dalla Licenza Edilizia n. 119/1979
Presentazione in data 10/05/2023 al n. di prot.
Rilascio in data 07/07/2023 al n. di prot. 25029

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Cantù n.1

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

Note generali: Si segnala presentazione pratica CILAS n.516/2022 da parte di OMISSIS con documentazione parziale ed incompleta per riqualificazione energetica fabbricato (bonus 110%).

A detta presentazione ha fatto seguito richiesta di documentazione integrativa da parte dell'Ufficio Tecnico comunale in data 13.12.2022 per il completamento della pratica ed in particolare venivano richieste "tutta la documentazione necessaria per individuare l'esatta posizione del fabbricato (estratto mappa, estratto del Piano delle Regole, ecc, nonché elaborati di progetto dai quali si possa determinare dove si possano determinare le opere) e relazione tecnica ex L.n.10/1991".

La documentazione richiesta dal Comune non risulta essere mai stata integrata dal Condominio. Pertanto, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la pratica sarebbe prossima all'archiviazione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Cantù n.1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.56 del 19.12.2019
Zona omogenea:	Residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 Ambiti di consolidamento allo stato di fatto con impianto urbanistico confermato Vedasi stralcio di NTA di cui all'allegato 2B, la versione integrale delle NTA è consultabile on line sul sito istituzionale del Comune di Caravaggio (BG).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica ai sensi dell'art.35 c. 7 L.865/1971 per la cessione d'area in diritto di superficie
Estremi delle convenzioni:	n.517.969 rep. Notaio in data 4.10.2000 e precedente convenzione n.8956/2246 di Rep. notaio di Bergamo in data 19.12.1979.

Obblighi derivanti:	Costituzione del diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) decorrenti dalla sottoscrizione dell'originaria convenzione stipulata con , e quindi dal 19.12.1979, rinnovabile per ulteriore periodo di uguale durata, con le modalità di cui alla delibera di Giunta Comunale n.579 del 16.9.1981. Dalla convenzione deriva l'obbligo alla conservazione in buona condizione degli immobili realizzati per tutta la durata della concessione con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con oneri a proprio carico degli edifici e delle aree.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per cessione diritto di superficie precedentemente trattata. Si precisa che all'art.10 dell'atto di provenienza repertorio 574.894 notaio del 24.07.2002 viene precisato che la compravendita "è stata autorizzata dal Comune di Caravaggio con delibera della Giunta Comunale in data 22.07.2002 n.142, dichiarata immediatamente eseguibile, per il prezzo non superiore a euro 36.100,00 (trentaseimilacent/00)". Pertanto eventuali successive vendite post aggiudicazione dovranno essere autorizzate con definizione di prezzo di vendita da parte del Comune salvo possibilità di trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN REGIME DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA, comunque con facoltà dell'aggiudicatario/a di procedere al successivo riscatto del diritto di proprietà presso il Comune di Caravaggio, come da documentazione allegata.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Cantù n.1

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

Note: Per quanto concerne la mappa vigente di Catasto Terreni (all. n.3A alla presente) si precisa che il fabbricato di cui sono parte le u.i.u. oggetto della presente perizia non risulta inserito in mappa. Da visura storica per immobile (cfr.all.3G) il mapp.6565 risulta di qualità "bosco ceduo" intestato a OMISSIS con sede in OMISSIS e al Comune di Caravaggio (cfr.all.3G).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - 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.

Note: Con detto atto notarile i sig.ri OMISSIS e OMISSIS acquistavano in diritto di superficie i beni oggetto di perizia (unità abitativa con autorimessa) dai sig.ri OMISSIS ai quali i beni erano pervenuti con atto in data 19.02.1996 n.5327/419 di rep. notaio dott. . All'art.10 dell'atto di compravendita repertorio 574.894 notaio del 24.07.2002 viene precisato che la compravendita "è stata autorizzata dal Comune di Caravaggio con delibera della Giunta Comunale in data 22.07.2002 n.142, dichiarata immediatamente eseguibile, per il prezzo non superiore a euro 36.100,00 (trentaseimilacent/00)". Per ulteriori dettagli, si rinvia all'atto, alla relativa nota di trascrizione allegati alla presente perizia ed alla certificazione notarile depositata nel fascicolo della procedura.

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 24/07/2002 ai nn. OMISSIS in data 01/08/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 139.500,00; Importo capitale: € 93.000,00; Note: Grava su entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 24/07/2002 ai nn. OMISSIS in data 08/06/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 139.500,00; Importo capitale: € 93.000,00; Note: Grava su entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 08.01.2021; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto in data 26/01/2015 ai nn. OMISSIS; La formalità riguarda entrambi gli immobili oggetto di perizia. Viene riportato erroneamente il diritto di proprietà anziché il diritto di superficie.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 03/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.542,36; Importo capitale: € 5.711,18; Note: La formalità riguarda entrambi i beni oggetto di perizia per la quota di proprietà superficaria di 1/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 08.01.2021; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS; La formalità riguarda entrambi gli immobili oggetto di perizia. Come già indicato nella segnalazione al G.E. dell' 08.02.2024, viene riportato erroneamente il diritto di proprietà anziché il diritto di superficie.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2023 ai nn. OMISSIS in data 26/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 14.464,49; Note: Grava su entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale con autorimessa singola

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: Trilocale con autorimessa singola

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Via Cesare Cantù n.1

i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600 circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 14.790,62 .

Dal rendiconto gestione condominiale ordinaria 2021 (01.01.2021-31.12.2021), fornito dall'Amministratore risultano a carico dell'immobile pignorato, spese ordinarie insolte per l'importo di € 641,41 a cui si aggiungono spese

arretrate per oneri di gestione anni precedenti per € 13.217,08.

Dal rendiconto gestione condominiale ordinaria 2022 (01.01.2022-31.12.2023), fornito dall'Amministratore risultano a carico dell'immobile pignorato, spese ordinarie insolte per l'importo di € 322,03 a cui si aggiungono spese arretrate per oneri di gestione anni precedenti per € 13.858,49 per un totale di 14.180,52.

Il preventivo di gestione per l'esercizio ordinario dell'anno 2023 prevede un importo complessivo di € 610,09 che fanno ammontare il totale delle spese dovute ad € 14.790,62 (diconsi quattordicimilasettecentonovanta/62).

Da informazioni ottenute dall'amministratore risultano scadute ed insolte le tre rate (20.04.2023-20.06.2023-20.09-2023) come da prospetto.

Per ulteriori dettagli, si rimanda alla documentazione allegata alla presente perizia (all.7).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Si rinvia alla documentazione inerente le spese condominiali che riporta 57,22 millesimi di proprietà sull'intero compendio immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso pedonale dalla strada al cortile pertinenziale antistante il vano scale presenta due gradini. Il vano scale è servito da ascensore che però al momento del sopralluogo risultava non funzionante da parecchio tempo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione on line del Catasto Energetico CENED non risulta attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Trilocale con autorimessa singola

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetrie catastali ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Balcone	sup	10,40	0,25	2,60
		82,40		74,60

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 (cfr.all.8).

Accessori:

Trilocale con autorimessa singola 1. Autorimessa	Posto al piano Terra Composto da Autorimessa per un autoveicolo Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq (sup.catastale) mq Destinazione urbanistica: -
---	---

Valore a corpo: € 12.000 (diconsi dodicimila euro/00)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura e le caratteristiche dei beni pignorati (trilocale con autorimessa), non sussistono i presupposti per una divisione in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quelle in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati per pervenire al più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame.

La stima dell'autorimessa è stata eseguita a corpo, considerando le dimensioni, la capienza, la razionalità d'uso e le finiture, e consultando i valori di autorimesse simili in vendita nella zona e riportate nei listini dei prezzi degli immobili (cfr.all.8 riferimenti stima).

In generale hanno influito positivamente nella stima degli immobili pignorati i seguenti fattori:

- la dotazione di impianto di riscaldamento autonomo;
- l'esposizione dell'appartamento libero su tre lati e la dotazione di balcone nella zona giorno;
- la dotazione di autorimessa.

Ha influito negativamente sulla stima principalmente lo stato di degrado dei prospetti e delle parti comuni dell'edificio condominiale in cui è ubicato l'appartamento.

Inoltre hanno influito negativamente anche i seguenti fattori:

- le finiture interne (di tipo economico/ordinario) e le dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- le condizioni dell'unico servizio igienico in dotazione all'unità immobiliare dotato di sola vasca da bagno e privo di doccia e con necessità di rappezzi per la riparazione delle piastrelle rotte per la riparazione dello scarico wc;
- l'assenza di impianto di climatizzazione estiva.

Mediante tale procedimento è stato ricavato il valore di mercato attribuibile ad immobili simili in diritto di proprietà.

Detto valore è stato poi decurtato dei costi di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli, così come calcolati dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Caravaggio (cfr.all.9), per pervenire al valore attribuibile agli immobili in diritto di superficie.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Caravaggio (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet:
www.immobiliare.it

www.idealista.it
 Agenzie immobiliari
 Valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Caravaggio (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per appartamenti in periferia di Caravaggio (BG) i seguenti parametri medi:
 - per edifici residenziali recenti (21-50 anni) un valore minimo di 600 €/mq. ed un massimo di 900 €/mq.;
 - autorimesse singole a corpo un valore minimo di €.12.000 ed un massimo di €.16.000.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & Terreni osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023) che, con riferimento al Comune di Caravaggio, riporta i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali non recenti (15-40 anni) un valore minimo di 900 €/mq. ed un massimo di 1000 €/mq.;
 - per autorimesse singole a corpo un valore minimo di €.10.000 ed un massimo di €.14.000.

Sono anche stati visionati i valori OMI che in zona periferica di Caravaggio per abitazioni di tipo economico prevedono un valore minimo di €.700,00 (diconsi settecentoeuro/00) e massimo di €.950 (diconsi novecentocinquantaeuro/00).

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia..

12.3 Valutazione corpi:

Trilocale con autorimessa singola. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Caravaggio (BG), Via Cesare Cantù n.1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.000,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	72,00	€ 850,00	€ 61.200,00
Balcone	2,60	€ 850,00	€ 2.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.410,00
Arrotondamento per difetto detrazione di € 410.00			€ -410,00
Valore corpo			€ 63.000,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Trilocale con autorimessa singola	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	74,60	€ 75.000,00	€ 75.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € -6.000,00
 Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del € 0,00

fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per costo di trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli (cfr.all.9C alla presente perizia)	€ -9.660,00
Decurtazione forfettaria indicativa per spese notarili, registrazione ed imposte. inerenti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.	€ -3.090,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 55.000,00
Valore diritto e quota	€ 55.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.000,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA.

Allegati

All.1 CERTIFICATI

1A PEC anagrafe di Caravaggio in data 26.1.2024 con allegati attestazione di irreperibilità, certificato di residenza, certificato anagrafico di stato civile

All.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

2A Inquadramento territoriale: foto aeree

2B Inquadramento urbanistico:

stralcio TAV.5 Interventi sull'urbanizzato (fuori scala)

e stralcio N.T.A. art. 32 Ambiti di consolidamento allo stato di fatto con impianto urbanistico confermato

All.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Planimetria catastale abitazione C.F. fg. 15, mapp.6565, sub.14

3C Planimetria catastale autorimessa C.F. fg. 15, mapp.6565, sub.27

3D Elaborato planimetrico con elenco subalterni

3E Visura storica con intestati C.F. fg. 15, mapp.6565, sub.14

3F Visura storica con intestati C.F. fg. 15, mapp.6565, sub.27

3G Visura storica con intestati C.T. fg. 9, mapp.6565

All.4 RILIEVO FOTOGRAFICO E PLANIMETRIE

4A Rilievo fotografico

4B1 Pianta piano primo: trilocale oggetto di perizia (estratto da tav.3 Pdc n.8/2023)

4B.2 Pianta piano terra: autorimessa oggetto di perizia (estratto da tav.3 Pdc n.8/2023)

All.5 TITOLI EDILIZI

5A Concessione edilizia n. 119 Reg. Costr. prot. 10210 del 21.12.1979

5B Permesso di costruire in sanatoria n.58/2011 del 19.12.2011

5C Permesso di costruire in sanatoria n.59/2011 del 19.12.2011

5D Permesso di costruire in sanatoria n.8/2023 del 07.07.2023

5E Fiscalizzazione per opere in parziale difformità n.9/2023 del 07.07.2023

All.6 ATTI NOTARILI E VISURE IPOTECARIE

6A Atto di compravendita notaio dott. n.574.894 Rep./23.341 Racc. del 24.07.2002 e relativa nota di trascrizione

6B Nota di iscrizione n.12 del 01.08.2002 n.34978 RG/9489 RP ipoteca volontaria a garanzia di mutuo notaio dott. n.574895 Rep. del 24.07.2002

6C Nota di iscrizione n.284 del 03.11.2004 n.58998 RG/16142 RP ipoteca legale servizio di riscossione tributi n.3500/2004 Rep. del 02.11.2004

6D Nota di trascrizione n.24 del 26.01.2015 n.2517 RG/1736 RP atto giudiziario n.12721 Rep. del 03.11.2014

6E Nota di iscrizione n.25 del 08.06.2022 n.33683 RG/5551 RP ipoteca in rinnovazione notaio n.574895 del 24.07.2002

6F Nota di iscrizione n.23 del 26.01.2024 n.4194 RG/568 RP ipoteca giudiziale

N.B. Per la trascrizione del pignoramento n.20 del 11.12.2023 si rinvia al fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare.

All.7 DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI

7A Consuntivo esercizio ordinario 01.01.2021 – 31.12.2021

7B Consuntivo esercizio ordinario 01.01.2022 – 31.12.2022

7C Preventivo esercizio ordinario 01.01.2023 – 31.12.2023

All.8 RIFERIMENTI STIMA

8A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo

8B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2023" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023)

8C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 2° semestre 2023)

All.9 CONVENZIONE PER LA CESSIONE D'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E QUANTIFICAZIONE COSTI TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

9A Convenzione per la cessione d'area in diritto di superficie notaio dott. n.517.969 Rep./18.775 Racc. del 04.10.2000 e relativa nota di trascrizione

9B Richiesta determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà effettuata dal perito

9C Determinazione del corrispettivo da parte del Comune

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati

All.E Dichiarazioni di avvenuta trasmissione

09-05-2024

L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla

