

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 191/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email: ilaria.vizzardi@gmail.com

Pec:

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione
piazza degli Affari, 36

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-12-2023 alle 10:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi
Data nomina: 09-05-2023
Data giuramento: 15-05-2023
Data sopralluogo: 26-10-2023

Beni in **Verdellino (BG)**
piazza degli Affari, 36

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in piazza degli Affari, 36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:OMISSIS, foglio 3, particella 878, subalterno 5, indirizzo piazza degli Affari,36, piano 1, comune Verdellino, categoria A/3, classe 1, consistenza 5, superficie totale 92 mq, rendita € 253,06

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

si

Note generali: Si rileva nell'Estratto Mappa del Catasto Terreni la mancanza del disegno dell'intero complesso residenziale, compreso l'edificio condominiale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della Procedura. Per sanare la situazione risulta necessario chiedere un RIALLINEAMENTO tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, tramite Istanza al Catasto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista residenziale ed agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola infanzia (buona), scuola primaria (buona), supermercato (buona), scuola secondaria di secondo grado (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: aeroporto di Bergamo 15 km, stazione ferroviaria di Verdello 4 km, fermata autobus 2 km, casello autostradale Capriate 13 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione si trova in un edificio in scarse condizioni di manutenzione e in fase di ristrutturazione esterna per ecobonus del 110%.

I cortili e gli spazi comuni (come ingresso, scale di accesso agli appartamenti e alle cantine) si trovano anch'essi in scarse condizioni di manutenzione.

L'abitazione di 105 mq lordi, posta al piano primo, risulta così composta:

- 1 ingresso
- 1 soggiorno
- 1 cucina
- 1 disimpegno
- 1 bagno
- 2 camere
- 2 balconi
- 1 cantina al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **103,78**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di stima veste in condizioni di manutenzione scarse. Risultano esserci alcuni problemi di umidità sul soffitto del bagno.

Alcuni serramenti e oscuranti (tapparelle) sono ammalorati, ma da pratica edilizia e lavori in atto, dovrebbero essere sostituiti.

Gli impianti necessitano di adeguamento, l'impianto elettrico è da rifare.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pesime Note: come da pratica edilizia CILAS 50/2022 si stanno eseguendo lavori di ristrutturazione con Superbonus, che prevedono anche la sostituzione di serramenti e oscuranti.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno e vetro condizioni: pesime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: scarse Note: come da pratica edilizia CILAS 50/2022 si stanno eseguendo lavori di ristrutturazione con Superbonus, che prevedono anche l'installazione del cappotto termico esterno.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Note: come da pratica edilizia CILAS 50/2022 si stanno eseguendo lavori di ristrutturazione con Superbonus, che prevedono anche la sostituzione della pavimentazione dei balconi.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente

	materiale: porta blindata in legno condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: condominiali rivestimento: marmo condizioni: pesime
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: pesime conformità: da adeguare
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canalizzazioni rivestite plastica a vista diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: sono presenti tre split, nelle due camere e nel soggiorno
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da adeguare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: da controllare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	da rifare
<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>	caldaia autonoma

Stato impianto	non funzionante
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
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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 61/1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di edificio "Barbara" per abitazioni civili ed attività commerciali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1967 al n. di prot. 46

Rilascio in data 25/02/1967 al n. di prot. 46

Abitabilità/agibilità in data 23/11/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 1/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Scia in sanatoria

Per lavori: opere già eseguite nel piano interrato

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 07/01/2022 al n. di prot. 223

Numero pratica: 50/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA superbonus

Per lavori: isolamento e cappotto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 20168

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in piazza degli Affari, 36

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria presente nella Pratica Edilizia non sono stati disegnati due muretti tecnici per passaggio impianti nel bagno e nel soggiorno.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Inserimento in planimetria di due muretti tecnici per passaggio impianti nel bagno e nel soggiorno.

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria	€ 1.000,00
tecnico per la redazione della pratica	€ 800,00
diritti di segreteria	€ 100,00
Totale oneri: € 1.900,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nella planimetria presente nella Pratica Edilizia non sono stati disegnati due muretti tecnici per passaggio impianti nel bagno e nel soggiorno. Si deve quindi procedere con una CILA in sanatoria per l'aggiornamento.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in piazza degli Affari, 36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.2 del 21/02/2011
Zona omogenea:	TERRITORIO URBANIZZATO:Tessuto urbano da consolidare, in particolare viene definito come Insediamento diffuso prevalentemente civile-Fabbricato isolato di rilevante dimensione in tessuto residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art.17 Tessuto urbano da consolidare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Si

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in piazza degli Affari, 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale non sono stati inseriti due muretti tecnici per passaggio impianti nel bagno e nel soggiorno. Creazione di una nuova scheda catastale per la cantina.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale della planimetria

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornare la planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
<i>aggiornamento planimetria catastale e creazione di una nuova scheda catastale per la cantina</i>	€ 700,00
Totale oneri: € 700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Nella planimetria catastale non sono stati disegnati due muretti tecnici per passaggio impianti nel bagno e nel soggiorno. Si deve quindi procedere con l'aggiornamento catastale della planimetria. Si deve inoltre creare una nuova scheda catastale per la cantina, che dal giugno 2020 deve essere censita in maniera autonoma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/02/2003. In forza di non documentato.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2003 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 152000; Importo capitale: € 76000; Note: ipoteca volontaria in rinnovazione n.221 del 11/01/2023.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- appartamento con cantina

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A- appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), piazza degli Affari, 36

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1100 euro.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1366,11 euro.

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- appartamento con cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

'unità immobiliare si sviluppa al piano primo: 1 ingresso (5,35 mq) 1 soggiorno (19,15 mq) 1 cucina (10,70 mq) 1 disimpegno (2,25 mq) 1 bagno (5,10 mq) 1 camera singola (14,15 mq) 1 camera matrimoniale (14,80 mq) 2 balconi (14,55mq totale)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavi-	89,23	0,90	80,31

	mento			
balconi	sup lorda di pavimento	14,55	0,33	4,80
		103,78		85,11

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: 01-2023

Zona: periferica di Verdellino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 930

Accessori:

A- appartamento con cantina 1. Cantina	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 5,60 mq Valore a corpo: € 1000
---	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA 2017 SITO DI RIFERIMENTO

www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficiente di esposizione (esposizione nord e est =0,80)
- Coefficienti di qualità (manutenzione insufficiente =0,80)
- Stato locativo (abitazione occupata dal debitore =1,00)
- Riscaldamento (autonomo = 1,05)
- Media dei coefficienti= 0,90

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ethicasa Immobiliare-Verdellino;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri di zona per destinazione principale (abitazioni di tipo economico=600 €/mq):

L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Verdellino (BG) nell'ambito TERRITORIO URBANIZZATO-Tessuto urbano da consolidare, in particolare viene definito come Insedimento diffuso prevalentemente civile- Fabbricato isolato di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffuso.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 600,00 €/mq su superficie lorda, per abitazioni di tipo economico in stabili di seconda fascia.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (600 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate;

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:**A- appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina Verdellino (BG), piazza degli Affari, 36**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.852,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	80,31	€ 600,00	€ 48.186,00
balconi	4,80	€ 600,00	€ 2.880,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.066,00
scarsa manutenzione detrazione del 20.00%			€ -10.213,20
Valore corpo			€ 40.426,40
Valore accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 41.426,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.426,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	85,11	€ 41.426,40	€ 41.426,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.213,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 32.612,44
Valore diritto e quota	€ 32.612,44

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.612,44
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è esente da IVA

16-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Ilaria Vizzardi