

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 581/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Nicolò

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Pietro Gaioncelli 5

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento Sub.2

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2024 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Nicolò

Data nomina: 27-12-2023

Data giuramento: 27-12-2023

Data sopralluogo: 30-12-2023

Cronologia operazioni peritali:

27.12.2023 accettazione incarico

27.12.2023 download documentazione tecnica

29.12.2023 istanza di accesso agli atti

30.12.2023 sopralluogo presso l'immobile

30.01.2024 visione documentazione edilizia

02.02.2024 ricezione spese condominiali

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Pietro Gaioncelli 5

Lotto: 001 - Appartamento Sub.2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub.2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125, Via Pietro Gaioncelli 5

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 73, particella 7589, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo VIA PIETRO GAIONCELLI n. 5, piano Rialzato, comune Bergamo, categoria A3, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 64 mq, rendita € € 433,82

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento posto al piano rialzato di un condominio multipiano.

Caratteristiche zona: periferica 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.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento Sub.2**

Appartamento posto al piano rialzato di un condominio con accesso da un cortile ed un ingresso comune. E' composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura e con balcone, un bagno, una camera da letto doppia, una camera da letto matrimoniale con piccolo balconi ed una cantina al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sia il fabbricato che l'unità immobiliare si trovano nel complesso in un sufficiente stato di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO





3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1998.10.05 prot.2870 Comun Inizio lavori**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: opere interne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1998 al n. di prot. 2870

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento Sub.2.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125, Via Pietro Gaioncelli 5**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica tavolati

Regolarizzabili mediante: SCIA tardiva o PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: nel locale ad uso bagno è stata riscontrata l'eliminazione di un tavolato

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese tecniche</i>	€ 1.500,00
<i>sanzione</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento Sub.2.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125, Via Pietro Gaioncelli 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n.115 del 02-10-2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento Sub.2.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125, Via Pietro Gaioncelli 5**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel locale ad uso bagno è stata riscontrata l'eliminazione di un tavolato

Regolarizzabili mediante: SCIA tardiva o PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: modifica tavolati interni

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese tecniche catastali</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Dalla verifica dei luoghi è emerso come all'interno dell'unità immobiliare vi siano state delle piccole modifiche ai tavolati (vedere schema planimetrico)

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

OMISSIS

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192000,00; Importo capitale: € 96000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Compravendita; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2023 ai nn. OMISSIS.

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:**

NO

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €3.451,48..**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** €15.820,03.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 41,050**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G (266,32)**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

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

Accessori:

Appartamento Sub.2 1. Cantina	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 6,4 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 0
----------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:** Valori OMI**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1-2023 OMI € 900,00 - 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento Sub.2. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina Bergamo (BG), Via Pietro Gaioncelli 5**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 58.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	64,00	€ 900,00	€ 57.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 58.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub.2	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	64,00	€ 58.000,00	€ 58.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 54.000,00

Allegati

- 01 Visura catastale
- 02 Scheda catastale
- 03 Ispezioni ipotecarie
- 04 Estratto planimetrico e foto
- 05 Check List
- 06 Riassuntivo dati catastali
- 07 Pratica edilizia
- 08 Certificazione energetica

02-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Nicolò