

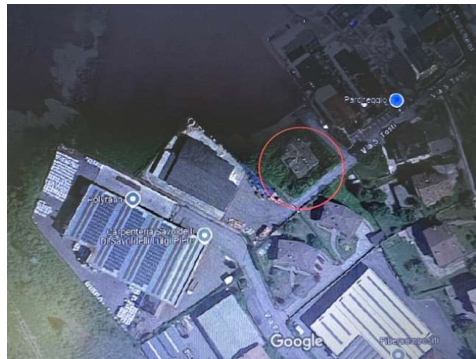
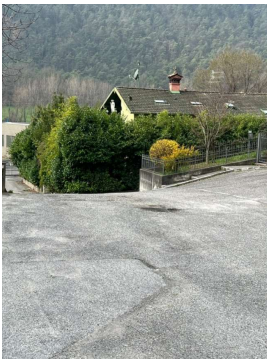
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 20/2024

PROMOSSA DA
SIRIO NPL Srl

CONTRO
Ivana Ferri

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sara Riva
Codice fiscale: RVISRA70L56A246J
Partita IVA: 02613110168
Studio in: Via Tre Armi 7a - 24129 Bergamo
Telefono: 348-8702754
Email: sara.archriva@gmail.com
Pec: sara.riva@archiworldpec.it

Beni in **Cerete (BG)**
Località/Frazione **Negli atti l'immobile è identificato in Via Donizzetti, mentre si trova in**
Via S. Tosti

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento al piano Primo**

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: A..... | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 4 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 4 |
| Corpo: A..... | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 10 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 10 |
| Corpo: A..... | 10 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 11 |
| Corpo: A..... | 11 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 11 |
| Corpo: A..... | 11 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 11 |
| Corpo:..... | 11 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 11 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 12 |
| Corpo: A..... | 12 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 12 |
| Corpo: A..... | 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..... | 13 |
| Adeguamenti e correzioni della stima | 14 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 14 |
| Regime fiscale della vendita | 14 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2024 alle 11,30

Creditore Procedente: SIRIO NPL Srl

Legale Creditore Procedente: Avv. GIADA BALARDINELLI, MARIA CLEOFE REGINA GIANNELLI

Esecutato: IVANA FERRI (FRRVNI72S53C800W)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sara Riva

Data nomina: 28-02-2024

Data giuramento: 29-02-2024

Data sopralluogo: 15-03-2024

Beni in **Cerete (BG)**
Località/Frazione **Negli atti l'immobile è identificato in Via Donizzetti, mentre si trova in**
Via S. Tosti

Lotto: 001 - Appartamento al piano Primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cerete (BG) CAP: 24020 frazione: Negli atti l'immobile è identificato in Via Donizzetti, mentre si trova in , Via Tosti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di IVANA FERRI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: FRRVNI72S53C800W

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ferri Ivana, foglio 8, particella 3158, subalterno 1, scheda catastale T62845, indirizzo Via Tolsi, piano t, comune Cerete, categoria C/3, classe 1, consistenza 106, superficie 193, rendita € 147,81

Confini: Il sub 1 si trova al piano terra ed è circondato dal giardino della proprietà, sul lato nord ovest c'è la strada che consente l'accesso sia pedonale che carrabile. Mentre sui lati Nord-est e Sud -Ovest ci sono strade private d'accesso ad altre proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ferri Ivana, foglio 8, particella 3158, subalterno 2, scheda catastale T106152, indirizzo Via Tolsi, piano 1, comune Cerete, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 136, rendita € 302,13

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

Si.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento si sviluppa al piano primo di una villetta di 3 livelli; al primo piano laboratori e box, al primo appartamento oggetto di stima ed al secondo piano mansardato reso abitabile però in modo abusivo. La villetta si presenta in un avanzato stato di abbandono nella sua complessità a causa del fatto di non essere abitato da parecchio tempo. Il degrado lo si può notare sia all'esterno, dovuta alla fitta vegetazione che lo avvolge, che all'interno a causa del non utilizzo e della mancanza di manutenzione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile è una villetta singola articolata su tre piani. Al piano terra si sviluppa lo spazio dedicato ai laboratori ed ai locali di servizio, al piano primo si può accedere sia dalla scala esterna che direttamente dal piano terra internamente. Nel piano primo sono presenti il soggiorno, la cucina, tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

In fine il piano secondo è mansardato, sono stati fatti dei muri divisorii e apportate le necessarie finiture per renderlo abitabile, però senza presentare pratiche edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **416,00**

E' posto al piano: Terra- Primo-Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. dipende dai piani in media è tra 2,70/2,90 tranne al secondo piano

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è abitato da qualche anno ed è in stato di degrado.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno e c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampa unica materiale: c.a. rivestite in granito ubicazione: esterna ed interna servoscala: assente condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: scarse |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa |

| | |
|----------------------------|--|
| | condizioni: scarse |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: Piastrelle e parquett condizioni: sufficienti |
| <i>Plafoni</i> | materiale: in gesso condizioni: scarse Note: Nella parte mansardata nella zona giorno, il soffitto è ricoperto da pannelli di gesso 60*60 |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: sufficienti |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagno e cucina materiale: intonaco di cemento / piastrelle condizioni: scarse |
| <i>Scale</i> | posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: sufficienti Note: Le scale sono sia interne che esterne |
| Impianti | |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: pessime conformità: non a norma |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma |
| <i>Fognatura</i> | tipologia: separata condizioni: non verificate, non erano evidenti problematiche |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: I conformità: da verificare |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo Note: Certificato risalente al periodo della costruzione 1989 |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: Attualmente l'impianto non è funzionante |

Impianti (conformità e certificazioni)

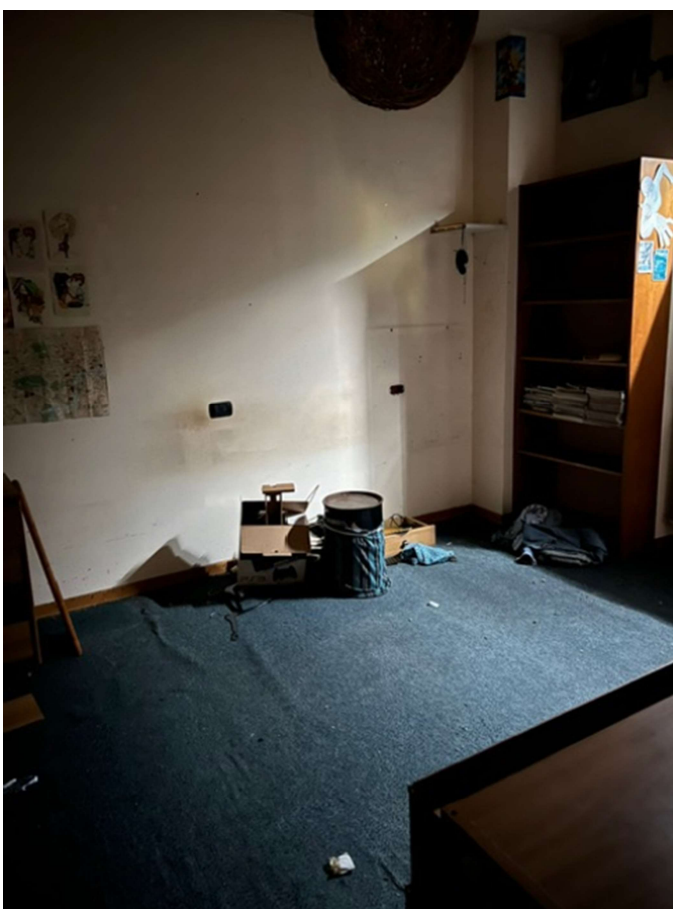
| Impianto elettrico: | |
|--|--|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| <i>Note</i> | Non rilevata, l'immobile risulta non abitato da qualche anno |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | NO |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i> | NO |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | NO |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |



Piano Terra



Soggiorno P1°



Camera P1°



Soggiorno P2°



Facciata Principale

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 37**

Intestazione: Lunghi Gualtiero e Pessina Bruno

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione ad uso di civile abitazione con laboratori al piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/01/1975 al n. di prot. 20

Rilascio in data 15/02/1975 al n. di prot. 20

Numero pratica: 2326

Intestazione: Lunghi Gualtiero e Pessina Bruna

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla licenza di Costruzione n°37 e costruzione di una tettoia per la legna

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/11/1979 al n. di prot. 205

Intestazione: Lunghi Gualtiero e Pessina Bruna

Tipo pratica: Richiesta di agibilità ed abitabilità

Oggetto: abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 20/06/1980 al n. di prot.

Numero pratica: 27/2001

Intestazione: Ferri Angelo

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento Tettoia fronte nord-est

Rilascio in data 01/12/2001 al n. di prot. 5114

Numero pratica: 26/2003

Intestazione: Ferri Angelo

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Realizzazione scala per accesso al sottotetto, ampliamento porta d'ingresso sottotetto e prolungamento tettoia

Rilascio in data 31/07/2003 al n. di prot. 3301

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cerete (BG) CAP: 24020 frazione: Negli atti l'immobile è identificato in Via Donizzetti, mentre si trova in , Via Tosti**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel piano sottotetto risultano eseguiti dei lavori interni per renderlo abitabile (muri divisorii- impianti elettrico e sanitario- pavimentazione)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: Si può procedere con l'adeguamento edilizio , oppure il ripristino del luogo con l'abbattimento dei tavolati. tale lavoro impegnerebbe 2 operai per 4 giorni ed il trasporto in discarica del materiale per un valore di € 5.000,00

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| Presentazione sanatoria per opere interne con destinazione sottotetto | € 1.250,00 |
| Presentazione Pratica recupero sottotetto | € 0,00 |
| Totale oneri: € 1.250,00 | |

Note: L'importo sopra indicato è semplicemente relativo ai puri costi relativi alla pratica edilizia, è escluso in costo del professionista.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per quanto riguarda lo stato di fatto del piano sottotetto non risulta conforme a quanto depositato in comune. In Comune di Cerete esiste solo una DIA legata alla scala esterna di collegamento al piano sottotetto, ma non risultano presentate nessuna pratica dei lavori interni del piano secondo.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cerete (BG) CAP: 24020 frazione: Negli atti l'immobile è identificato in Via Donizzetti, mentre si trova in , Via Tosti

| | |
|---|---------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | Ambiti residenziali di consolidamento |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,60 mc/mq |
| Altezza massima ammessa: | h. 6.00 m |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cerete (BG) CAP: 24020 frazione: Negli atti l'immobile è identificato in Via Donizzetti, mentre si trova in , Via Tosti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le schede catastali non sono aggiornate alla situazione attuale, nel 2003 è stata presentata una DIA per accedere al piano sottotetto dall'esterno e questa modifica non è stata riportata nella scheda catastale. E' stata inoltre fatta istanza al Catasto (con esito avvenuto in giugno 2024) per aggiornamento dai dati relativi alla superficie in quanto era stata presentata la variazione nel 2018.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Ferri Angelo nato a Cerete (Bg) il 06-09-1949 dal 06/11/1989 al 19/05/2014. In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 07/11/1989, ai nn. 31834/23836.

Titolare/Proprietario: Ferri Ivana nata a Clusone (Bg) il 13-11-1972 dal 19/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Bergamo, in data 31/03/2022, ai nn. 19801/25753.

Note: In data 19-05-2014 a seguito della morte del padre è pervenuta la successione non trascritta ed in data 31-03-2022 è stata accettata con beneficio d'inventario

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Cooperativa per Azioni contro FERRI IVANA; Derivante da: mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2012 ai nn. 34816/5439; Importo ipoteca: € 63000; Importo capitale: € 35000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Val Camonica contro FERRI IVANA; Derivante da: Garanzia di Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2022 ai nn. 41815/6978; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di SIRIO NPL Srl contro FERRI IVANA; Derivante da: Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 29/08/2022 ai nn. 51785/34147.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di SIRIO NPL Srl contro FERRI IVANA; Derivante da: Verbale di Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 08/02/2024 ai nn. 6611/4703.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Tosti

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: 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

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------|-----------------------|--------|--------------|------------------------|
| Piano Terra laboratori | sup reale lorda | 126,00 | 0,50 | 63,00 |
| Locale Caldaia | superf. esterna lorda | 8,00 | 0,50 | 4,00 |

| | | | | |
|---------------------|------------------------|---------------|------|---------------|
| Piano 1° Abitazione | superf. esterna lorda | 135,00 | 1,00 | 135,00 |
| Balcone | superf. esterna lorda | 12,00 | 0,33 | 3,96 |
| Piano 2° Mansarda | sup lorda di pavimento | 135,00 | 0,60 | 81,00 |
| | | 416,00 | | 286,96 |

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Al fine di formulare un valore al mq dell'unità abitativa, è stata svolta un'indagine presso le agenzie immobiliari della zona, attraverso le piattaforme informatiche e l'osservatorio immobiliare 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cerete (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della provincia di Bergamo ed in particolar modo quelle della zona vicino al paese di Cerete.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Cerete (BG), Via S. Tosti

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 100.436,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.436,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano Terra laboratori | 63,00 | € 350,00 | € 22.050,00 |
| Locale Caldaia | 4,00 | € 350,00 | € 1.400,00 |
| Piano 1° Abitazione | 135,00 | € 350,00 | € 47.250,00 |
| Balcone | 3,96 | € 350,00 | € 1.386,00 |
| Piano 2° Mansarda | 81,00 | € 350,00 | € 28.350,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 100.436,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 100.436,00 |
| Valore corpo | | | € 100.446,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 100.446,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 100.446,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 286,96 | € 100.446,00 | € 100.446,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 15.516,90 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.250,00 |
| Per i lavori di ripristino allo stato di conformità catastale | € -5.000,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 81.679,10 |
| Valore diritto e quota | € 81.679,10 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 78.680,00 |
|---|--------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta sul registro relativa ad immobili in generale 9%

13-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Sara Riva