

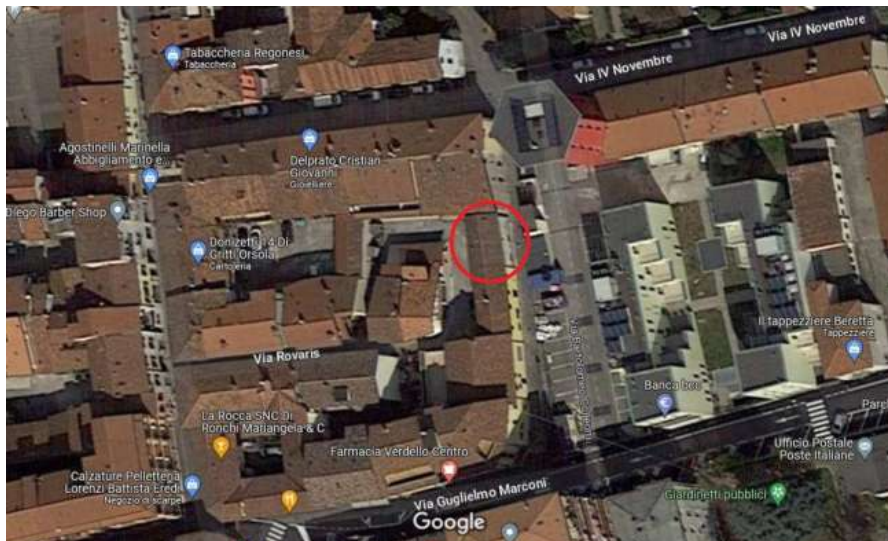
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 194/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Codice fiscale: FMNLR60P03A794N
Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 4124046
Email: arch.a.fiumana@awn.it
Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Verdello (BG)**
Via G. Rovaris n. 9

INDICE

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra posta in centro storico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	10
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.....	11
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.: 30-05-2023 alle 9:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Data nomina: 01-12-2022
Data giuramento: 01-12-2022
Data sopralluogo: 04-04-2023
Cronologia operazioni peritali: In data 04/04/2023, ore 16:00 veniva svolto il sopralluogo con accesso ai beni pignorati alla presenza, oltre allo scrivente esperto stimatore, della custode, avv. Laura Quadri, e della debitrice esecutata.

Beni in **Verdello (BG)**
Via G. Rovaris n. 9

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra posta in centro storico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Casa di civile abitazione sita in Via G. Rovaris n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS

- OMISSIS

- foglio 9, **particella 1213, subalterno 1**, scheda catastale n. BG0093490 in data 29/03/2010, indirizzo via Gaetano Donizetti, n. 22, piano T-1, comune Verdello (codice L753), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 97 mq. - Totale escluse aree scoperte: 96 mq., rendita € Euro 255,65

Confini: Confini della casa da nord in senso orario: - piano terra e piano primo: - altra unità immobiliare, strada pubblica detta via B. Colleoni, altra unità immobiliare, cortile comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Casa di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra posta nel centro storico comunale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio, esercizi commerciali, ufficio postale, chiesa parrocchiale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus da e per il capoluogo di provincia 0,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Casa di civile abitazione** di cui al corpo **A**

Casa di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra, facente parte di un più ampio complesso di edifici in cortina ed a corte posti nell'abitato storico comunale.

La casa è costituita, al piano terra, da ingresso-soggiorno-pranzo-cucina in unico locale ed un bagno, mentre al piano primo sono poste due camere da letto con disimpegno ed un ripostiglio.

Al piano primo esiste un balcone avente superficie di circa mq. 1,90

L'accesso all'immobile avviene tramite porta pedonale dalla corte comune, mentre il collegamento tra i piani terra e primo è assicurato da una scala interna.

La casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 96,60

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito: in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 al piano terra e m. 3,00 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione, con risalite umide nelle murature a piano terra e macchie di condensa al piano primo, nonché intonaci di facciata ammalorati.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. con pavimentazione in piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a e muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno e/o C.A. misto laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e/o muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta doppia o singola a battente con vetro-camera materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: appena sufficienti

<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: stabilitura condizioni: scarse</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagni materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p>
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	<p>tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: appena sufficiente conformità: da collaudare</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p>

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: appena sufficienti conformità: da collaudare
----------------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2010
<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
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	La caldaia è posta nel ripostiglio a piano primo.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Varianti interne: Demolizione di Tavolati interni; Formazione tavolati interni.

Oggetto: manutenzione straordinaria e ristrutturazione interna.

Presentazione in data 27/11/2008 al n. di prot. 12667

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica apertura esistente per formazione nuovo accesso.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 07/02/2013 al n. di prot. 1567

NOTE: I lavori di cui alla presente Denuncia di Inizio Attività non risultano realizzati.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Casa di civile abitazione sita in Verdello (BG) Via G. Rovaris n. 9**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta essere stato realizzato il disimpegno del bagno, come

indicato negli elaborati di cui alla Denuncia di Inizio Attività in data 27/11/2008, prot. n. 12667. Tale disimpegno, come prescritto dalle norme vigenti, è obbligatorio e pertanto dovrà essere realizzato a cura del futuro acquirente.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione inizio Lavori Asseverata (CILA) e realizzazione dell'opera mancante.

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione disimpegno bagno.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e diritti	€ 1.000,00
Costo di costruzione del disimpegno con porta di accesso.	€ 2.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Casa di civile abitazione sita in Verdello (BG) Via G. Rovaris n. 9

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 del 21/04/2009, n. 7 del 02/02/2021 (Var. 1), n. 3 del 19/03/2012 (Var. 2) e n. 2 del 10/03/2020 (Var. 3)
Zona omogenea:	Ambito di impianto storico (art. 10 N.T.A. P.d.R.) - Scheda Norma Edificio n. 344: Interventi edilizi ammessi Manutenzione ordinaria, restauro /risanamento - Gruppo 2
Norme tecniche di attuazione:	Tali ambiti comprendono le parti del territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione. La modifica degli edifici esistenti è consentita, su istanza motivata, anche in deroga alle previsioni riportate nelle Schede Normative. Per le specifiche si rimanda all'art. 10 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, che si allega alla presente relazione.
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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Casa di civile abitazione sita in Verdello (BG), Via G. Rovaris n. 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta perfettamente aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura. In particolare, è risultato che nella planimetria del piano terra risulta indicato un disimpegno bagno, che invece non risulta esistente. Il disimpegno, come indicato al paragrafo "Conformità Edilizia", risulta indicato nella pratica edilizia DIA in data 27/11/2008, prot. 12667 e, come prescritto dalle norme vigenti, deve essere realizzato.

Pertanto, per tale difformità, non è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Inoltre non risulta corretta l'indicazione toponomastica. Tale difformità, da effettuare tramite Denuncia di Variazione Catastale per esatta indicazione toponomastica, può essere effettuata dal futuro acquirente, in quanto la difformità non costituisce variante essenziale e non inficia l'identificazione del bene agli effetti della vendita.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta indicazione toponomastica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Indirizzo del bene.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche</i>	€ 300,00
<i>Diritti erariali</i>	€ 50,00
Totale oneri: € 350,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

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

Casa di civile abitazione sita in Verdello (BG), Via G. Rovaris n. 9

Nessuno

Spese di gestione condominiale: Non c'è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.000,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile al momento della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli:** Nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 33% per il balcone.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Piano terra	sup lorda di pavimento	48,30	1,00	48,30
- Piano primo	sup lorda di pavimento	48,30	1,00	48,30
- Balconi	sup lorda di pavimento	1,90	0,33	0,63
		98,50		97,23

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La casa di civile abitazione di cui al mapp. 1213 sub. 1, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile. Pertanto la casa costituisce un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice OMISSIS a seguito sentenza di assegnazione casa al coniuge.
OMISSIS

Opponibilità ai terzi: NO

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti ed opere murarie esterne, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato dall'esecutata, la vetustà del fabbricato, edificato in epoca remota e oggetto di intervento di manutenzione straordinaria ultimato nell'anno 2010, la sua ubicazione, posto in zona di centro storico, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico-costruttive quali altezza di piano, orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, aerilluminazione, qualità delle finiture interne ed esterne, ecc., nonché il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato mediocre, con risalite umide nelle murature a piano terra e macchie di condensa al piano primo, nonché intonaci di facciata ammalorati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Verdello;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Casa di civile abitazione

Verdello (BG), Via G. Rovaris n. 9

Stima sintetica comparativa parametrica € 87.507,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Piano terra	48,30	€ 900,00	€ 43.470,00
- Piano primo	48,30	€ 900,00	€ 43.470,00
- Balconi	0,63	€ 900,00	€ 567,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.507,00
Valore corpo			€ 87.507,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.507,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.507,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Casa di civile abitazione	97,23	€ 87.507,00	€ 87.507,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.750,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.350,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 75.406,30

Valore diritto e quota € 75.406,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 75.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

I beni staggiti sono di proprietà di persona fisica, quali beni personali e non nell'ambito di attività economica imprenditoriale. Pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

Allegati

Lotto 1: (- Casa di civile abitazione: mapp. 1213 sub. 1)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T175461 del 16/01/2023;
- Allegato N. 3: Scheda planimetrica catastale prot. n. BG0093490 del 29/03/2010;
- Allegato N. 4: OMISSIS
- Allegato N. 5: Scheda Norma Edificio n. 344 - Piano delle Regole P.G.T.;
- Allegato N. 6: Estratto N.T.A. Piano delle Regole P.G.T., art. 10;
- Allegato N. 7: OMISSIS
- Allegato N. 8: OMISSIS

28-04-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana

