

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 631/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni
Codice fiscale: CLLBRN54P08B434Z
Studio in: Piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco
Telefono: 03519961418
Email: ing.colleoni@cheapnet.it
Pec: bruno.colleoni@ingpec.eu

Beni in **Terno d'Isola (BG)**
Via Trieste n. 30

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione bilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento al piano Terra	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento al piano Terra	4
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento al piano Terra	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Appartamento al piano Terra	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Appartamento al piano Terra	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Appartamento al piano Terra	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Appartamento al piano Terra	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
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.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 11:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni

Data nomina: 29-01-2024

Data giuramento: 31-01-2024

Data sopralluogo: 16-02-2024

Cronologia operazioni peritali:

- Accettazione incarico 31 gen. 2024
- Richiesta copia atto al notaio Mannarella 31 gen. 2024
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 31 gen. 2024
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Terno d'Isola 31 gen. 2024
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Terno d'I. 31 gen. 2024
- Richiesta del certificato di Stato Civile al Comune di OMISSIS 2-2-2024
- Contatti ed accordi con il custode dott.ssa Sulas 1, 2 e 8 feb. 2024
- Ricognizioni dei luoghi 6 e 15 feb. 2024
- Ricerca e contatti con l'amministratore condominiale dott.ssa Scavo 7 - 12 feb. 2024
- Ricerca ed accordi col dott. Mano custode della esecuzione del 2019 per reperimento chiavi 8 feb. 2024
- Accesso al Comune di Terno d'Isola 15 feb. 2024
- Accesso all'abitazione e rilievi di verifica 16 feb. 2024
- Richiesta di correzione numero civico al Catasto 16 feb. 2024
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 17 feb. 2024
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 17-19 feb. 2024
- Consegnata perizia al creditore e debitore 19 feb. 2024

Beni in **Terno D'isola (BG)**
Via Trieste n. 30

Lotto: 001 - Abitazione bilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano Terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste n. 30

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 357, subalterno 19, indirizzo VIA TRIESTE n. SNC, piano T, comune TERNINO D'ISOLA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0, superficie 49, rendita € 294,38

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,45 millesimi di proprietà generale del Condominio RESIDENZA L'ANTICA CORTE, secondo quanto attestato dall'amministratore

Confini: Da Nord ruotando in senso orario: Cortile comune sub. 1 del mapp. 357, abitazione sub. 18 del mapp. 357, strada via Medolago, altro caseggiato su via Medolago.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'abitazione si trova in un complesso residenziale ristrutturato del centro storico di Terno d'isola, all'angolo dell'incrocio tra via Trieste e via Medolago. Il complesso è caratterizzato da una corte interna dalla quale si accede alle unità abitative del piano Terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro a 5 km e Bergamo a 13 km.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria sulla linea Mi-BG a 1000 m, Fermata Locatelli Auto-trasporti a 400 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento al piano Terra**

Il complesso edilizio, comprendente 25 abitazioni su 3 piani fuori Terra, deriva dalla ristrutturazione di vecchi immobili operata nell'ambito di un Piano di recupero nel 2004.

Sotto il porticato un cancelletto, contrassegnato dal numero civico 30 di via Trieste, dà accesso ad un cortile a pianta quadrata. Sulla sinistra, in fondo, le due porta-finestre corrispondono all'unità staggita. Dalla prima delle aperture, protetta da persiana a lamelle fisse, si accede, mediante porta a vetri, al soggiorno-cucina.

L'abitazione è composta da un soggiorno-cucina di 18,5 mq utili, un disimpegno di 2,1 mq, una camera da letto di 12,5 mq e un bagno di 5,1 mq. La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 38,2 mq. Il soggiorno-cucina prende luce dalle porta-finestre verso il cortile. La camera da letto si affaccia, mediante due finestre, su via Medolago. Il bagno è dotato di finestra verso via Medolago.

Il cortile di accesso è condiviso con altre unità abitative del Condominio.

Superficie complessiva lorda di circa mq **53,67**

È posto al piano: Terra

L'edificio è di antica formazione

L'edificio è stato completamente ristrutturato nel 2004

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento, nonostante sia disabitato da anni, si presenta perfettamente asciutto e in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battenti materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: porta-finestre verso il cortile
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battenti materiale: legno protezione: scuri a pacchetto interni materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: le 3 finestre su via Medolago
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: a norma rivestimento: intonaco civile condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e parete cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: con dichiarazione di conformità Note: Le dichiarazioni di conformità sono allegata alla richiesta

del certificato di abitabilità presentato in Comune nel maggio 2005.
--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004 (Ristrutturazione integrale)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Depositato in Comune con la richiesta di agibilità del 13-5-2005.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia a metano a camera stagna e circolazione di acqua
<i>Stato impianto</i>	richiede revisione
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2024 (Ristrutturazione integrale)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Depositato in Comune con la richiesta di agibilità del 13-5-2005.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



Soggiorno-Cucina



Camera da letto



Ante oscuranti a pacchetto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C. E. n. 21/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione integrale edificio residenziale e commerciale in via Trieste

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 10/07/2002 al n. di prot. 6920

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2006

NOTE: Alla Concessione sono seguite le varianti in corso d'opera: DIA n. 7/2004 e DIA n. 89/2004. Abitabilità n. 9/2005, acquisita per silenzio-assenso in data 16-1-2006 come attestato dal Comune mediante comunicazione prot. 6838 del 21-5-2011.

Numero pratica: DIA n. 7/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione integrale edificio residenziale e commerciale in via Trieste

Oggetto: variante
Presentazione in data 30/01/2004 al n. di prot. 1292

Numero pratica: DIA n. 89/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione integrale edificio residenziale e commerciale in via Trieste

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2004 al n. di prot. 12487

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento al piano Terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste n. 30**

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

Note: L'intervento di integrale ristrutturazione del 2004 è avvenuto in esecuzione del Piano di Recupero "Roncali".

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento al piano Terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste n. 30**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 19 del Consiglio Comunale in data 16 aprile 2012.
Zona omogenea:	SA - Tessuto Storico-Architettonico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 - Sono previsti diversi gradi di intervento sui fabbricati del centro storico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento al piano Terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trieste n. 30**

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

Note: Tra i dati catastali manca il numero civico (è registrato come SNC). Si provvede, tramite il Contact Center dell'Agenzia delle Entrate, a denunciare la variazione introducendo il numero civico 30.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS. proprietario/i ante ventennio fino al 16/05/2005. In forza di scrittura privata di

compravendita autenticata - a rogito di OMISSIS, in data 30/12/1994, al n. 13465; trascritto a Bergamo, in data 10/01/1995, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS nel 1994 ha acquistato l'area sulla quale nel 2004 ha costruito l'immobile oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, coniugato in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS dal 16/05/2005 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data 16/05/2005, ai nn. 37976/18976; trascritto a Bergamo, in data 23/05/2005, 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 Spa contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo; A rogito di notaio OMISSIS in data 15/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 194000; Importo capitale: € 97000; Note: OMISSIS risulta come debitore non datore di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 08/04/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace di Bergamo in data 14/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7736,11; Importo capitale: € 1712,37.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 29/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano Terra

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: Appartamento al piano Terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), Via Trieste n. 30

L'abitazione pignorata non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000 euro circa.

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: 5809,42 euro. Dei 5809,42 euro di spese condominiali insolute, 772,30 euro si riferiscono alla gestione 2022 e 1297,94 euro alla gestione 2023. L'ammontare del credito del Condominio è stato indicato dall' Amministratore Dott.ssa Michela Scavo.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà, rispetto all'intero condominio (comprendente 25 abitazioni, un negozio e 26 autorimesse), sono 23,45. I millesimi di proprietà, rispetto alla porzione di fabbricato corrispondente alla Scala A (9 abitazioni), sono 79,2283. Detti valori sono stati forniti dall'Amministratore del Condominio. L' Amministratore ha fornito il Regolamento del Condominio e le Tabelle che si consegnano in allegato alla presente relazione di perizia. Non è noto se il Regolamento sia stato depositato con atto notarile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accesso dal cortile interno è praticabile da persona su sedia a ruote.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non noto.

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca presso il Catasto Energetico regionale non risultano Attestazioni rilasciate per l'unità in oggetto. Ma da attestazioni rilasciate per unità simili dello stesso condominio si deduce un indice di prestazione energetica inquadabile nella classe D.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso, né atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano Terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	6,67	0,30	2,00
		53,67		49,00

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: 30% dei balconi ed aree assimilabili.

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: 1° semestre 2023

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è d'interesse il procedimento di divisione.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Da informazioni assunte l'abitazione è disabitata da alcuni anni. L'abitazione è attualmente sprovvista delle forniture di acqua, gas metano ed energia elettrica.

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

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Ponte San Pietro;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola (Sportello Unico per l'Edilizia);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano Terra. Abitazione di tipo civile [A2]
Terno D'isola (BG), Via Trieste n. 30**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	47,00	€ 1.200,00	€ 56.400,00
Area esclusiva	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.800,00
Valore corpo			€ 58.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano Terra	Abitazione di tipo civile [A2]	49,00	€ 58.800,00	€ 58.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10 %)

€ 5.880,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 80,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 53.000,00
Valore diritto e quota	€ 53.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. E' dovuta invece l'imposta di registro.

Allegati

- 1 - Fotografie
- 2 - Planimetria ed elaborato planimetrico catastali
- 3 - Pianta estratta dalla DIA n. 89/04
- 4 - Visura catastale al 31-1-2024
- 5 - Titoli abilitativi edilizi Conc. Edilizia 21/02 - DIA 7/04 - DIA 89/04 - Agibilità 9/2005
- 6 - Atto di compravendita del 16-5-2005
- 7 - Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali
- 8 - Estratto PGT del Comune di Terno d'Isola
- 9 - Richieste del certificato di Stato Civile dell'esecutato
- 10 - Richiesta correzione num. civico al Catasto
- 11 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 19-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Colleoni