

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 269/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Zanchi
Codice fiscale: ZNCFBA74R07A794X
Partita IVA: 03132500160
Studio in: Via Piemonte 6 - 24050 Zanica
Telefono: 035 19961664
Email: info@studiofabiozanchi.it
Pec: fabio.zanchi@archiworldpec.it

Beni in **Calvenzano (BG)**

Località/Frazione

Via Caravaggio 13

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione e Autorimessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14

Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2022

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Zanchi

Data nomina: 17-06-2022

Data giuramento: 22-06-2022

Data sopralluogo: 21-09-2022

Beni in **Calvenzano (BG)**
Via Caravaggio 13

Lotto: 001 - Abitazione e Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Come da atto di assegnazione immobile dalla [REDACTED] risulta vigente per 99 anni a decorrere dal 07/12/1983 il Diritto di Superficie a favore del Comune di Calvenzano: pertanto l'instestazione catastale non risulta allineata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bonati Gianmaurizio, foglio 6, particella 1845, subalterno 35, indirizzo Via Caravaggio sn, piano 2, comune B442, categoria a/3, classe 2, consistenza 6, rendita € 356,36

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Come da atto di assegnazione immobile dalla [REDACTED] risulta vigente per 99 anni a decorrere dal 07/12/1983 il Diritto di Superficie a favore del Comune di Calvenzano: pertanto l'instestazione catastale non risulta allineata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bonati Gianmaurizio, foglio 6, particella 1845, subalterno 18, indirizzo Via Caravaggio sn, piano T, comune B442, categoria C/6, classe 3, consistenza 17, rendita € 38,63

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole
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**

Trattasi di abitazione residenziale posta al secondo piano del complesso condominiale denominato Condominio Morandi, sito in via Caravaggio n. 13 a Calvenzano.

Risulta costituito da soggiorno/cucina, disimpegno reparto notte, ripostiglio, bagno e tre camere da letto: completano l'appartamento due terrazzi posti sui lati est ed ovest dai quali si accede dal bagno l'uno e da soggiorno e camera l'altro.

Internamente i pavimenti sono realizzati in materiale ceramico, ivi compreso il rivestimento del bagno e della parete attrezzata della cucina.

I serramenti esterni sono in alluminio con sistema oscurante a tapparelle: le porte interne in legno tamburato.

Impianti tecnologici risalenti all'epoca costruttiva per i quali non sono rinvenute dichiarazioni di conformità degli stessi: il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale posta in cucina ed elementi radianti in ghisa.

Sono in corso lavori di riqualificazione energetica dello stabile mediante ecobonus 110%: alla data del sopralluogo risulta eseguito cappotto termico (per il quale resta ancora da ultimare la finitura) ed sono in corso di rifacimento i terrazzi dai quali è stata rimossa pavimentazione e relativo sottofondo in calcestruzzo.

Nel complesso le condizioni dell'immobile risultano sufficienti.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1982

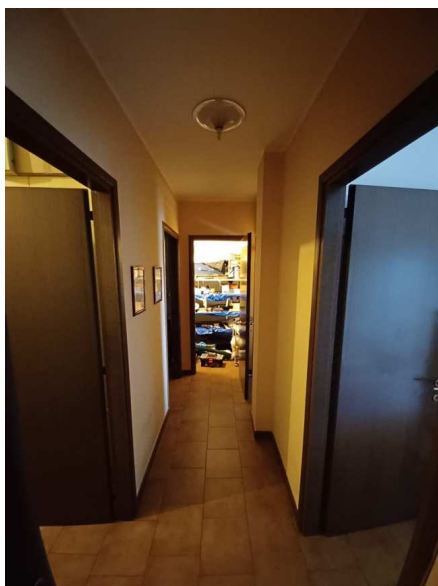
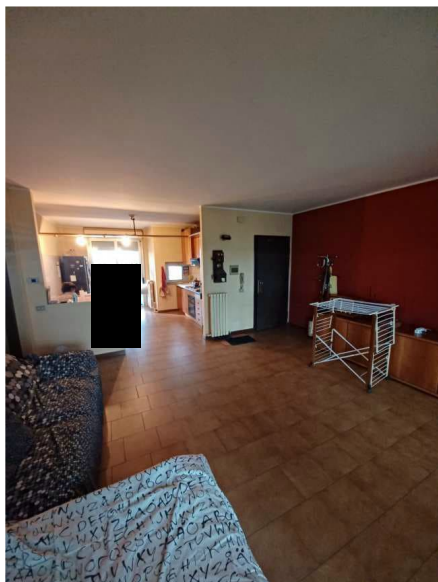
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

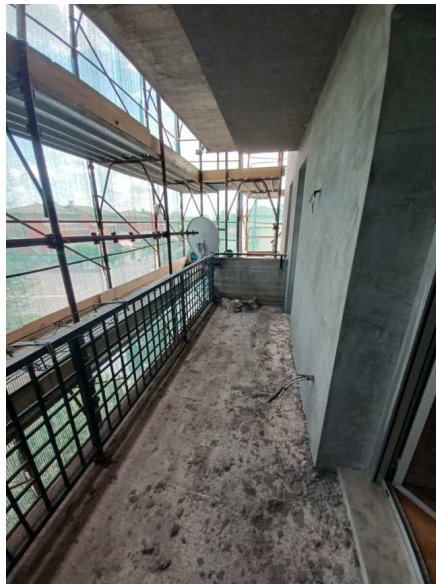
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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
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





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Locale Autorimessa posto al piano terra del complesso condominiale composto da unico locale con accesso carrabile da cortile comune.

Non è stato possibile accedere al locale per presenza di ponteggio edile in corrispondenza della basculante di ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **18,75**

E' posto al piano: Terra



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13

Numero pratica: CE 1329

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio di n. 18 alloggi di tipo economico e popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/10/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 27/11/1982 al n. di prot. 3131

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13

Numero pratica: 134/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria parti

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/12/2021 al n. di prot. 10989

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13

Numero pratica: CILAS 10S.B./2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria per interventi di efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/12/2021 al n. di prot. 11002

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13

Numero pratica: CE 1329

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio di n. 18 alloggi di tipo economico e popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/10/1982 al n. di prot.
 Rilascio in data 27/11/1982 al n. di prot. 3131
 Abitabilità/agibilità in data 28/12/1996 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13

Numero pratica: 134/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria parti

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/12/2021 al n. di prot. 10989

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13

Numero pratica: CILAS 10S.B./2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria per interventi di efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/12/2021 al n. di prot. 11002

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stato possibile accedere al locale per presenza di ponteggio edile in corrispondenza della basculante di ingresso.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 43 del 18/12/2011
Norme tecniche di attuazione:	Zona R1 - Tessuto Residenziale Consolidato Art. 10 NTA

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 43 del 18/12/2011

Norme tecniche di attuazione:	Zona R1 - Tessuto Residenziale Consolidato Art. 10 NTA
-------------------------------	--------------------------------------------------------

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non è stato possibile accedere al locale per presenza di ponteggio edile in corrispondenza della basculante di ingresso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5000; Importo capitale: € 1698,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Pignoramento 3207/2022 Rep. Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo 852/2020; Importo capitale: € 7599,02; Note: Decreto Ingiuntivo non trascritto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5000; Importo capitale: € 1698,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Pignoramento 3207/2022 Rep. Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo 852/2020; Importo capitale: € 7599,02; Note: Decreto Ingiuntivo non trascritto.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 864,07.

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: 15985,68. Debito gestioni precedenti 13.766,79 €
Preventivo gestione ordinaria 691,24 € Esercizio straordinario 1.249,87 € Esercizio procedura esecutiva 277,78 €

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 55,56

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

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13

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 insolute 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
Abitazione	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00
		115,00		103,00

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.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,75	1,00	18,75
		18,75		18,75

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calvenzano.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	99,00	€ 600,00	€ 59.400,00
Terrazzi	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.800,00
Valore corpo			€ 61.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.800,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.437,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	18,75	€ 450,00	€ 8.437,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.437,50
Valore corpo			€ 8.437,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.437,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.437,50

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]	103,00	€ 61.800,00	€ 61.800,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,75	€ 8.437,50	€ 8.437,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.658,00
---------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---------------------------------------------------------------	--------

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 66.579,50
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 66.579,50
------------------------	-------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.579,50
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

20-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Zanchi