

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 233/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Bettosti
Codice fiscale: BTTFBA74P28G856Y
Partita IVA: 03198660163
Studio in: Via Tagliati 50 - Casazza
Fax:
Email: fabio.bettosti@gmail.com
Pec: fabio.bettosti@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sotto (BG)**
Località/Frazione
via Vittorio Veneto n. 58

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Bettosti

Beni in **Bonate Sotto (BG)**
via Vittorio Veneto n. 58

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto n. 58

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 195, subalterno 703, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, rendita € 371,85

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
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 appartamento al piano primo costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, terrazzo e balcone.

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1962

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Scarse condizioni generali del fabbricato.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse
Termico	tipologia: Caldia comune con altra unità non oggetto di esecuzione alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	Non funzionante
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Sistemazione e sopralzo civile abitazione
 Rilascio in data 12/07/1962 al n. di prot. 256
 Abitabilità/agibilità in data 23/11/1963 al n. di prot. 256

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto n. 58Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un balcone sul lato ovest del fabbricato non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria balcone al piano primo	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto n. 58**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	A- Ambiti urbani di antica formazione
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.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto n. 58**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale non è stato rappresentato il balcone sul lato ovest del fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/09/2009**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/09/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/09/2009**. In forza di atto di compravendita -

a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 213440; Importo capitale: € 106720.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/04/0022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/0022 ai nn. 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:

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 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	112,00	1,00	112,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
Balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		129,00		117,61

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

Il bene non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità immobiliare risulta libera da persone

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la presente valutazione verrà utilizzata una stima sintetica comparando il bene da valutare con altri simili, dei quali si sono individuati prezzi recenti di mercato. Tali prezzi sono una media scaturita da un'indagine presso i siti internet di vendite immobiliari nella zona, nonché consultando l'osservatorio del mercato immobiliare e dell'agenzia delle entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sotto.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Bonate Sotto (BG), via Vittorio Veneto n. 58

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.327,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	112,00	€ 700,00	€ 78.400,00
Terrazzo	3,96	€ 700,00	€ 2.772,00
Balcone	1,65	€ 700,00	€ 1.155,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.327,00
Valore corpo			€ 82.327,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.327,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.327,00

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]	117,61	€ 82.327,00	€ 82.327,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.349,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 67.977,95
Valore diritto e quota	€ 67.977,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.977,95
---	--------------------

19-09-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Bettosti