

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 445/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Nicolò

Beni in **Capizzone (BG)**
Località/Frazione
Via Botta 2

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento Sub.701 e Locale deposito Sub.702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702	4
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702	Errore. Il segnalibro non è definito.
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702	Errore. Il segnalibro non è definito.
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702	8
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	9
11. STATO DI POSSESSO	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi.....	9
Adegamenti e correzioni della stima	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2024 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Nicolò

Data nomina: 19-10-2023

Data giuramento: 19-10-2023

Data sopralluogo: 31-10-2023

Beni in **Capizzone (BG)**
Via Botta 2

Lotto: 001 - Appartamento Sub.701 e Locale deposito Sub.702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG) CAP: 24030, Via Botta 2

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: risulta deceduto in data 09/04/2022 (Curatore dell'eredità Studio OMISSIS)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 7, particella 2142, subalterno 701, scheda catastale si, indirizzo Via Botta 2, piano terra, comune Capizzone, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 87 mq, rendita € €.214,33

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non sono riportati

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 7, particella 2142, subalterno 702, scheda catastale si, indirizzo Via Botta 2, piano interrato, comune Capizzone, categoria C2, classe 2, superficie 15, rendita € €.13,94

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702

Appartamento disposto su due livelli di una palazzina residenziale di poche unità abitative; al piano rialzato vi sono un soggiorno, una cucina non abitabile, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale, un bagno, un terrazzo; al piano seminterrato, collegato al piano rialzato da una scala a chiocciola, vi sono un locale sgombero ed un deposito.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

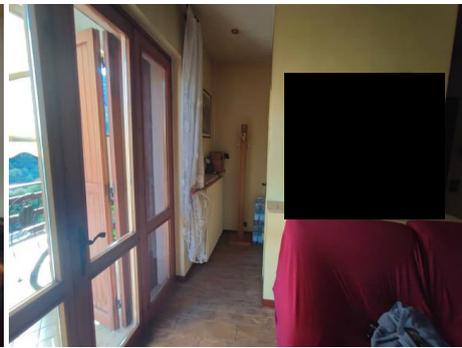
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 cm

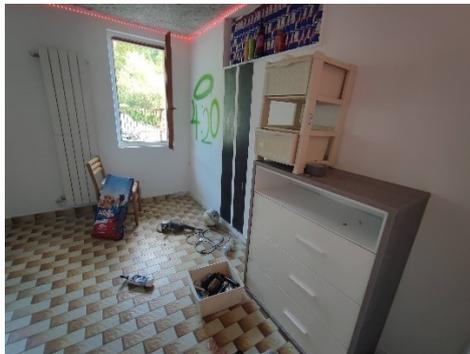
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato denotano una scarsa manutenzione periodica, tale da generare scrostamenti, umidità, sia interna che esterna, ed ammaloramenti della facciata e della copertura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1974
<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>	termoautonomo
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	inferiore a 35 kw
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1999
<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





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Numero pratica: 1147

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 12/12/1974

Numero pratica: Numero pratica: 147

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Rilascio in data 01/09/1977

Numero pratica: Numero pratica: 439

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 06/03/1999

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG) CAP: 24030, Via Botta 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta delle difformità tra il provvedimento autorizzativo, le schede catastali e lo stato di fatto, in quanto la disposizione dei divisori interni non coincide con gli elaborati grafici, come da schema planimetrico allegato

Regolarizzabili mediante: SCIA o Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Il locale ad uso cucina presente nelle schede catastali è stato eliminato, inoltre è stato realizzato un vano di contenimento della scala a chiocciola ed il locale ad uso deposito al piano seminterrato va annesso alla proprietà principale in quanto collegato direttamente e privo di autonomia funzionale

Oneri di regolarizzazione	
spese tecnico progettuali	€ 4.500,00
Sanzione amministrativa	€ 2.500,00
Totale oneri: € 7.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG) CAP: 24030, Via Botta 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 7 del 31.303.2009
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG) CAP: 24030, Via Botta 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta delle difformità tra il provvedimento autorizzativo, le schede catastali e lo stato di fatto, in quanto la disposizione dei divisori interni non coincide con gli elaborati grafici.

Regolarizzabili mediante: SCIA tardiva o PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Bisogna depositare una pratica edilizia in sanatoria per recepire lo stato di fatto ed aggiornare le schede catastali.

Oneri di regolarizzazione	
aggiornamento catasto	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS OMISSIS

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 23141,45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: compravendita iscritto/trascritto a in data 05/06/2006 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2006 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2023 ai nn. OMISSIS.

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:
no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
		87,00		87,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1. Deposito Sub.701	Posto al piano interrato Composto da un locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 36 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 0
2. Deposito Sub.702	Identificato al n. Fg.7 Part.2142 Sub.702 Cat.C2 Cl.2 Mq.15 R.€.13,94 Posto al piano interrato Composto da un locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 5250 Note: Il locale è collegato direttamente all'unità abitativa Sub.701

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili non sono funzionalmente autonomi e non possono essere venduti separatamente

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Capizzone;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: €.680,00/mq - €.770,00/mq;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €.700,00.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Deposito, con annesso Deposito
Capizzone (BG), Via Botta 2**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 60.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 60.900,00
Valore corpo			€ 60.900,00
Valore accessori			€ 5.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub.701 e Locale Deposito Sub.702	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Deposito, con annesso Deposito	87,00	€ 66.150,00	€ 66.150,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 57.650,00
Valore diritto e quota	€ 57.650,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.650,00
---	-------------

Allegati

Visure catastali
Schede catastali
Check list
Succinta
Relazione privacy
Riepilogo immobili
Schema planimetrico e foto

02-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Nicolò