

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 121/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Codice fiscale: BVISCR69R16D952G
Studio in: Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto
Telefono: 035-944948
Fax: 035-944948
Email: osbiava69@gmail.com
Pec: oscar.biava@archiworldpec.it

Beni in **Pontida (BG)**
Località/Frazione
Via Sottoripa n.40

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2024 alle 11:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervento: OMISSIS
Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Data nomina: 23-04-2022
Data giuramento: 28-04-2022
Data sopralluogo: 13-05-2024

Cronologia operazioni peritali: in data 06/05/2024 accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per ritiro copia atto di divisione; in data 13/05/2024 sopralluogo in sito con esecuzione rilievo fotografico e metrico dell'immobile pignorato; in data 29/05/2024 accesso atti presso l'U.T.C. di Pontida (BG) per presa visione pratiche edilizie richieste; in data 19/06/2024 ulteriore accesso presso l'U.T.C. di Pontida (BG) per chiarimenti in merito alle irregolarità edilizie riscontrate.

Beni in **Pontida (BG)**
Via Sottoripa n.40

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sottoripa n.40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 17, particella 2574, subalterno 701, indirizzo Via Sottoripa n. 40, comune Pontida, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 86 mq, rendita € 253,06

Derivante da: Variazione del 04/12/2019 per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni.

Confini: a nord-ovest unità immobiliare distinta col mappale 2574/2; a nord est ragioni al mappale 264; a sud-est ragioni ai mappali 2431 e 4148.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nella zona periferica del Comune di Pontida (BG), caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, di limitrofe aree agricole e nella zona sono presenti anche edifici di tipo artigianale ed industriale. L'accesso al fabbricato è da via Sottoripa, posta nelle immediate vicinanze della principale arteria di traffico SS 342 (Via Bergamo) da cui si può raggiungere rapidamente il centro storico del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ristoranti, pizzerie (buono), farmacie (buono), istituti bancari, uffici postali (sufficiente), parcheggi (buono), centri commerciali, negozi (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco faunistico Le Cornelle.

Attrazioni storiche: Monastero Benedettino di San Giacomo.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 150m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Abitazione**

Trattasi di abitazione facente parte di un vecchio fabbricato con impianto a corte ubicato come predetto in zona residenziale periferica rispetto all'abitato storico di Pontida. L'abitazione in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra e vi si accede dal cortile comune e dall'androne il cui ingresso è da via Sottoripa n. 40, ed è composta al piano terra da angolo cottura - soggiorno, con annesso cortile esclusivo, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo composto da disimpegno, bagno, camera e porzione di balcone che si affaccia sul cortile comune; altezze interne pari a m 3.08 per il piano terra e a m 2.74 per il piano primo. Sotto il profilo delle finiture interne l'immobile presenta rivestimenti e pavimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro-camera e ante in legno, porte interne a battente in legno, impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas-metano, impianto idrico-sanitario ed elettrico del tipo sottotraccia non a norma.

Superficie complessiva di circa mq **113,01**

Condizioni generali dell'immobile: in generale l'unità immobiliare in oggetto risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcune parti inferiori delle pareti al piano terra, dove è presente umidità ascendente che ha causato lo sfarinamento degli intonaci, pertanto queste aree necessitano di interventi di ripristino. Esternamente la facciata che si affaccia su cortile comune si presenta allo stato rustico, con intonaci che necessitano di essere ripresi e completati con una finitura (tinteggiatura).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	da adeguare alla normativa vigente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Epoca di realizzazione/adequamento	caldaia di recente installazione

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 12/84**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento di solai in legno interni al fabbricato di proprietà esistente.

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 20/03/1984 al n. di prot. 145

Rilascio in data 22/05/1984 al n. di prot. 145

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 67/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione di balcone

Presentazione in data 14/05/1990 al n. di prot. 220

Rilascio in data 01/06/1990 al n. di prot. 220

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sottoripa n.40Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di scala a chiocciola in ferro di collegamento tra il piano terra e il piano primo; realizzazione di disimpegno e bagno al piano primo; modesta variazione delle misure interne al piano terra (5,81m x 5,14 m rilevato, 5,20m x 5,80m autorizzato), ma che comunque rientrano nelle tolleranze costruttive ammesse a norma di legge; altezze interne leggermente diverse sia al piano terra (3,08m rilevata, 3,00m autorizzata) che al piano primo (2,74m rilevata, 2,90m autorizzata); nel progetto autorizzato non risultano quotate le aperture; realizzazione di tettoia in c.a. e piccolo locale ad uso ripostiglio nel cortile di pertinenza dell'abitazione senza richiesta di autorizzazione comunale.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 5.000,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica, mentre per gli abusi edilizi eseguiti nel predetto cortile è prevista la demolizione con il ripristino della situazione originaria per un costo complessivo (demolizione + oneri e smaltimento macerie + ripristino tratti di muratura) pari ad € 4.500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sottoripa n.40**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C.16 del 23/06/2014
Zona omogenea:	RC2 - residenziale prevalentemente consolidato - interventi art. 44.1 NTA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sottoripa n.40**

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

Note: si riscontrano lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica delle piante consistenti in: mancato inserimento del gradino presente nel cortile esclusivo al piano terra, della nicchia nel disimpegno al piano primo e di n.2 gradini di accesso al balcone. Dette imprecisioni non modificano la consistenza catastale dell'immobile, pertanto non è necessario aggiornare l'attuale scheda catastale che si allega alla presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/1979 al 27/11/1979. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: dichiarazione di successione in morte del signor OMISSIS, nato a OMISSIS ed ivi deceduto OMISSIS con testamento olografo OMISSIS pubblicato OMISSIS Notaio OMISSIS (registrato OMISSIS al n. OMISSIS); accettazione di eredità, acquiescenza a disposizioni testamentarie, rinuncia ad azione di riduzione e quietanza di legati di cui ad atto in data OMISSIS Notaio OMISSIS (registrato OMISSIS al n. OMISSIS ed ivi trascritto OMISSIS ai n.ri OMISSIS). Con la successione in morte i signori OMISSIS divengono comproprietari, tra l'altro, della porzione di fabbricato sita in Comune di Pontida distinta al catasto dei fabbricati con il mappale 2571/1 ed al catasto terreni con i mappali 2574/b (poi 4145), 264/1, 2721/b (poi 4173) e 2589/b (poi 4147), gravati dall'usufrutto generale a favore delle signore OMISSIS, nata a OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1979 al 09/05/1994. In forza di riunione dell'usufrutto.

Note: Riunione dell'usufrutto a seguito della morte in data OMISSIS della signora OMISSIS nata a OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/05/1994 al 21/09/2004. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I signori OMISSIS procedono alla divisione di quanto in comproprietà, con assegnazione il signor OMISSIS, tra l'altro, della nuda proprietà della porzione di fabbricato oggetto di PE. sita in Comune di Pontida e all'epoca distinta al catasto dei fabbricati, al foglio 17, con il mappale 2574/1 ed al catasto terreni, al foglio 9 (logico), con i mappali 4145, 264/1, 4173 e 4147.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/09/2004 al 06/06/2019. In forza di riunione dell'usufrutto.

Note: il sig. OMISSIS diviene pieno proprietario dell'u.i. oggetto della procedura per riunione dell'usufrutto a seguito della morte in data OMISSIS della signora OMISSIS nata a OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Comune di Pontida fg. 17 mappale 2574, sub. 701) diviene di proprietà del predetto sig. OMISSIS, a titolo di legato, in dipendenza della successione in morte del padre sig. OMISSIS nato a OMISSIS e deceduto il OMISSIS con testamento olografo OMISSIS pubblicato OMISSIS Notaio OMISSIS (registrato a OMISSIS al n. OMISSIS), precisandosi che con atto in data OMISSIS rep. Notaio OMISSIS (registrato a OMISSIS al n. OMISSIS) il signor OMISSIS, nato a OMISSIS, ed il di lui figlio sig. OMISSIS, nato a OMISSIS, hanno rinunciato all'eredità relitta dal rispettivo genitore ed avo paterno sig. OMISSIS come risulta dalla suddetta dichiarazione di successione. Si precisa altresì che con atto in data OMISSIS n. OMISSIS rep. Notaio OMISSIS (debitamente registrato e trascritto a OMISSIS ai n.ri OMISSIS) gli eredi sig.ri OMISSIS hanno accettato puramente e semplicemente la summenzionata eredità, prestando acquiescenza alle disposizioni testamentarie e rinunziano da ogni azione di riduzione che potesse loro spettare ed il sig. OMISSIS ha altresì accettato il legato disposto a suo favore dal de cuius.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 26/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/04/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

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 - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontida (BG), Via Sottoripa n.40

l'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non fa parte di un complesso condominiale. .

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: nessuno

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: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene immobile in oggetto, è riportato nell'elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto allegato alla presente perizia e indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	41,28	1,00	41,28
piano primo	sup lorda di pavimento	41,28	1,00	41,28
balcone	sup lorda di pavimento	1,70	0,33	0,56
cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	28,75	0,10	2,88
		113,01		86,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione del bene immobile in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni

effettivamente concluse nel semestre precedente nonchè delle Agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, si ritiene che la valutazione più realistica del bene immobile in oggetto sia di € 850,00 al mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontida;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] Pontida (BG), Via Sottoripa n.40

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	41,28	€ 850,00	€ 35.088,00
piano primo	41,28	€ 850,00	€ 35.088,00
balcone	0,56	€ 850,00	€ 476,00
cortile esclusivo	2,88	€ 850,00	€ 2.448,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.100,00
Valore corpo			€ 73.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.100,00

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	Abitazione di tipo economico [A3]	86,00	€ 73.100,00	€ 73.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.655,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese per sanatoria	€ -5.000,00
spese per demolizione abusi esterni	€ -4.500,00
arrotondamento	€ 55,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 60.000,00
Valore diritto e quota	€ 60.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 60.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad imponibilità IVA.

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) scheda catastale
- 3) Concessioni Edilizie
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) atto di accettazione di eredità
- 7) atto di divisione
- 8) certificato di stato civile

26-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava