

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 86/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paola Alessandra Ravasio
Codice fiscale: RVSPLA59H43A794P
Studio in: Via Tassis 22 - 24129 Bergamo
Telefono: 3389203156
Email: ravasio.p@alice.it
Pec: paolaalexandra.ravasio@archiworldpec.it

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
via Francesco Mazza 9

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento piano primo**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-02-2024 alle 12:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paola Alessandra Ravasio
Data nomina: 13-03-2023
Data giuramento: 13-11-2023
Data sopralluogo: 21-11-2023
Cronologia operazioni peritali: 23-11-2023 Ispezione ipotecaria ventennale, 21-11-2024 Sopralluogo all'immobile, 02-01-2024 Consultazione atti comunali, gennaio 2024 stesura perizia, 09-02-2024 trasmissione perizia

Beni in **Martinengo (BG)**
via Francesco Mazza 9

Lotto: 001 - Appartamento piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), via Francesco Mazza 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 9, particella 1762, subalterno 5, indirizzo Via Francesco Mazza 9, piano primo, comune MARTINENGO, categoria A3, classe 2, consistenza 5, superficie 104, rendita € 348,61

Derivante da: Comune di Martinengo - Foglio 27 - Mappale 1762 - Sub. 2-3

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): l'unità immobiliare partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, dell'androne e del cortile.

Confini: due lati in aderenza, un lato su strada e un lato su cortile interno

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Cologno, Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: parco del fiume Serio.

Attrazioni storiche: centro storico medievale.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo di uno stabile nel centro storico di Martinengo.

All'unità immobiliare si accede attraverso un androne prospiciente via Francesco Mazza da cui si dirama la scala d'accesso all'appartamento posto al piano primo. Al piano si accede nell'atrio ove si affacciano due

porte e una scala: una porta disimpegna cucina e soggiorno, l'altra il reparto notte della camera matrimoniale. Attraversando il disimpegno della zona giorno si accede ad un altro piccolo locale che disimpegna una camera da letto, con balcone, e un bagno.

L'androne ed il cortile sono in comune con altre unità immobiliari.

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: interna e esterna 1972 - solaio di copertura 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente l'immobile si presenta in condizioni mediocri in quanto le facciate risultano ammalorate in più punti. L'appartamento si trova in sufficienti condizioni anche se nel bagno ci sono evidenti segni, con distacco della pittura, di infiltrazioni di acqua dal soffitto.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Mettere a norma
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	alimentato a gasolio
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	mettere a norma
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione ne visionare la caldaia posta in un locale al piano terra risultante di altra unità immobiliare
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



interno



interno



interno



Fronte cortile



Fronte via F.Mazza

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 42/72

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione fabbricato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/1972 al n. di prot.

NOTE: vedi concessione edilizia 53/72 del 30/12/1972

Numero pratica: 53/72

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione interna e esterna di fabbricato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/12/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 30/12/1972 al n. di prot. 5753

Abitabilità/agibilità in data 28/05/1973 al n. di prot.

Numero pratica: 10838

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento solaio di copertura inclinato in legno e manto di copertura coppi

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/08/2002 al n. di prot. 10383

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), via Francesco Mazza 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione delle tramezze interne

Regolarizzabili mediante: Domanda in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Autorizzazione per opere interne

Oneri di regolarizzazione	
domanda e oneri	€ 2.000,00

Totale oneri: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: da quanto visionato presso l'ufficio tecnico comunale, l'immobile non risulta conforme per quanto riguarda la distribuzione interna dei tavolati. Pertanto sarà necessaria la richiesta di Autorizzazione in sanatoria per opere interne.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), via Francesco Mazza 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 26 del 09-04-2014 (variante 3 rettifica)
Zona omogenea:	NS1 nuclei storici di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	art. 21
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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), via Francesco Mazza 9

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/1994 al 14/10/1997. 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: successione legittima in morte di Emilia Bassani nata a Martinengo il 16-05-1926

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/10/1997 al 24/09/2020. 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.

Note: acquisto della quota di 3/4 complessiva dai sigg. Luigi Mario Forlani nato a Martinengo il 22-02-1948, Pierino Forlani nato a Martinengo il 23-04-1959 e Giovanni Forlani nato a Martinengo il 09-11-1950 della porzione dell'immobile oggetto della perizia

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/04/2012 ai nn. OMISSIS; concernente, tra l'altro, il mappale 1762/5.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2014 ai nn. OMISSIS; concernente, tra l'altro, il mappale 1762/5.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2023 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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Francesco Mazza 9

L'immobile in oggetto no risulta avere gravami

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 insolte 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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di unità ad uso abitazione viene calcolata per superficie lorda

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
balconi	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
		108,00		105,99

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

si ritiene l'appartamento non divisibile se non con opere importanti

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'appartamento risulta utilizzato in parte come ufficio

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione dei processi che regolano il mercato immobiliare in zona, nonché l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che possa influenzare la sua commerciabilità. Si evidenzia che l'immobile non ha a disposizione box o posti auto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;Uffici del registro di Bergamo;Ufficio tecnico di Martinengo;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: G&G case MartinengoTecnocasa Tecnomartinengo;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 / 1000,00 € mq;Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi dei fabbricati di Bergamo e provincia, siti web.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Martinengo (BG), via Francesco Mazza 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.713,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	105,00	€ 620,00	€ 65.100,00
balconi	0,99	€ 620,00	€ 613,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.713,80
Valore corpo	€ 65.713,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.713,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.713,80

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]	105,99	€ 65.713,80	€ 65.713,80

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.857,07

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 53.856,73

Valore diritto e quota € 53.856,73

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.856,73

Allegati

Perizia succinta, Perizia con protezione dati personali, verbale di sopralluogo, Estratti Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, Autorizzazioni edilizie comunali, Scheda di controllo (Check list), planimetrie catastali e fotografie, foglio riassuntivo identificativi catastali, Visura catastale storica, dichiarazione trasmissione perizia

09-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paola Alessandra Ravasio