

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 566/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Spreafico
Codice fiscale: SPRMRZ59H30A794C
Studio in: Via Del Polaresco 15 - 24129 Bergamo
Telefono: 339-3821195
Email: spreafico.maurizio@libero.it
Pec: maurizio.spreafico@archiworldpec.it

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione **Locate**
VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 26

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A- Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A- Appartamento	4
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A- Appartamento	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A- Appartamento	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A- Appartamento	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A- Appartamento	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A- Appartamento	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
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10
Regime fiscale della vendita	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2024 alle 9:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Spreafico
Data nomina: 24-01-2024
Data giuramento: 29-01-2024
Data sopralluogo: 07-03-2024
Cronologia operazioni peritali: 1-ricerche in catasto visure storiche e planimetrie 2-verifiche in Conservatoria 3-Sopralluogo: 21/02/2024- 07/03/2024 4-Accesso agli atti Comune di Ponte San Pietro 29/03/24 5-Stesura perizia

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione **Locate**
VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 26

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio LO/5, particella 231 sub. 9-1602 sub.7, subalterno graffati, indirizzo via C. Colombo n. 26, piano T-2, comune PONTE SAN PIETRO, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € Euro 232,41 Lire 450.000

Derivante da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 12/12/2000 Pratica n. 162109 in atti dal 12/12/2000 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13135.1/2000)

Confini: Nord: muri perimetrali est: altra proprietà sud: muri perimetrali ovest: altra proprietà

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Borgo periferico degradata

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brembo.

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- Appartamento**

Appartamento, ad uso civile abitazione non di lusso, al piano secondo, con accesso dal vano scala. Due vani ed accessori.

Soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto.

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà al piano terra del passaggio e del ballatoio e della scala di accesso dal piano terra al piano secondo.

L'appartamento presenta una condizione di degrado, con muffa diffusa nei locali.

Si rileva che non vi sono i regolari rapporti areo-illuminati richiesti nel locale cucina/soggiorno e nella camera.

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: Terra - secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: Dato non reperito

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 di via Cristoforo Colombo; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta una condizione di degrado, con muffa diffusa nei locali.

Si rileva che non vi sono i regolari rapporti areo-illuminati richiesti nel locale cucina/soggiorno e nella camera

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: pesime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: Intonaco civile con rappezzi vari condizioni: pesime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonacati condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio

	condizioni: scarse conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista condizioni: scarse conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: dichiarazione di conformità non disponibile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	presumibilmente negli anni '90
<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>	Autonomo a caloriferi
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 26

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto negli archivi comunali di Ponte San Pietro non risulta alcuna pratica che riguardi l'unità immobiliare oggetto di perizia. Si è rilevato che i locali di abitazione (cucina/soggiorno) non hanno i rapporti di aeroilluminazione previsti dai regolamenti igienico sanitari.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A- Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 26**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 32 del 17/06/2021
Zona omogenea:	Zona Residenziale di Consolidamento - Cascina Brugale
Norme tecniche di attuazione:	art. 23 art. 21.1.2 -Risanamento Conservativo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Il grado d'intervento prevede il Risanamento Conservativo. Adeguare l'unità immobiliare ai requisiti igienico sanitari (rapporti aero-illuminanti e di altezze interne) comporta lavori che dovranno essere in deroga all'intervento di Risanamento Conservativo, e sottoposti al vaglio e all'approvazione dell'Ufficio tecnico e della Commissione del Paesaggio
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
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- Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Locate, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 26**

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

Note: Vi è un'intercapedine posta sopra al vano scala con accesso da disimpegno con piano a +1,34 cm dal pavimento dell'appartamento, non indicata nella planimetria catastale, e che si ritiene non sia significativa ai fini della dichiarazione di conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/10/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 22 ottobre 2003 di repertorio Notaio Simone Guerra, debitamente registrato e trascritto a Bergamo in data 10 novembre 2003 ai nn. 58450/36205, la società ██████████ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede ██████████ (MI) Codice fiscale ██████████ vendeva al signor ██████████ ██████████, unità immobiliare sita in Ponte San Pietro, sez. LO, foglio 5 particelle 231 sub. 9 e 1602 sub. 7 (graffati). In detto atto si precisava che : LA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO PARTECIPA PER PROPORZIONALE QUOTA ALLA COMPROPRIETA DEGLI ENTI, SPAZI E VANI COMUNI. VIENE RICHIAMATA LA SERVITU ATTIVA DI PASSO ANCHE CARRALE ATTRAVERSO L'ANDITO E IL

PORTONE, DI CUI ALL'ATTO 9 AGOSTO 1952 N.12468 DI REPERTORIO NOTAIO MARIO LEIDI.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ALTRO ATTO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 46.401,84; Importo capitale: € 23.200,92.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 29/09/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 166.000,00; Importo capitale: € 83.000,00; Note: ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 10 novembre 2003 ai nn.58451/15164 .

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

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- Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 26

Non sono gravati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non reperite..

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: Non reperite.. Non risulta alcuna spesa

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 risultano vincoli e/o dotazioni condominiali

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: Non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
Intercapedine	sup lorda di pavimento	2,00	0,10	0,20
		59,00		57,20

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

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: All'atto del sopralluogo era presente il sig. SERIGNE FALL, che abita nell'immobile senza titolo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte San Pietro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-

Abitazioni di tipo economico 2/23

min. 700,00 € max 1.000,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili da ristrutturare min. 400,00 € max 500,00 €;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SLP €/mq 500,00.

12.3 Valutazione corpi:

A- Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Ponte San Pietro (BG), VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	57,00	€ 500,00	€ 28.500,00
Intercapedine	0,20	€ 500,00	€ 100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.600,00
Valore corpo			€ 28.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	57,20	€ 28.600,00	€ 28.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.860,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 25.740,00

Valore diritto e quota € 25.740,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.740,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Da privato

Allegati

- 1-Cartella .zip contenente foto e planimetria
- 2-Succinta
- 3-Versione della perizia di stima con protezione dati personali
- 4-Check list
- 5- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- 6-All 1 visure - planimetrie catastali
- 7-Dichiarazione trasmissione perizia

04-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Spreafico