

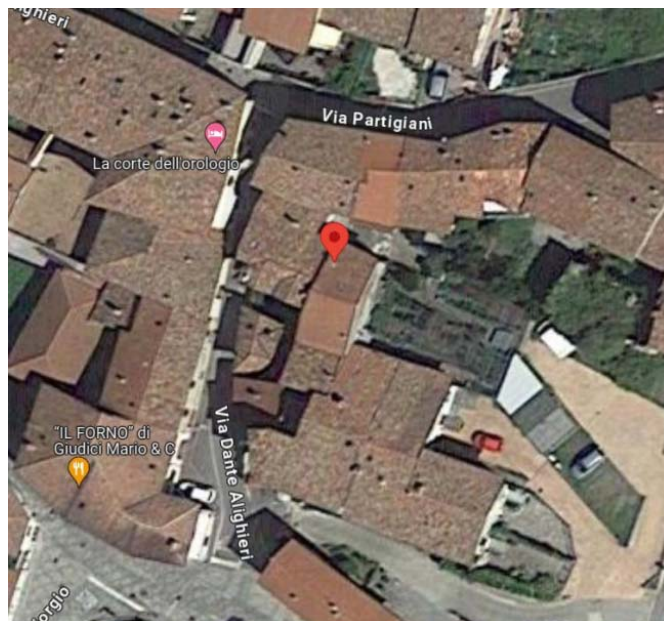
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 453/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori
Codice fiscale: CLRNDR72A27A794F
Studio in: Via Roma 86 - Ponte S. Pietro
Telefono: 035612296
Fax: 035612296
Email: arch.andreacolori@gmail.com
Pec: andrea.colori@archiworldpec.it

Beni in **Endine Gaiano (BG)**
Località/Frazione
VIA DANTE ALIGHIERI, 6

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori

Data nomina: 30-10-2023

Data giuramento: 07-11-2023

Data sopralluogo: 24-11-2023

Beni in **Endine Gaiano (BG)**
VIA DANTE ALIGHIERI, 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 5.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA DANTE ALIGHIERI, 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 1331, subalterno 5, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 6, piano S1 - T - 1 - 2, comune ENDINE GAIANO, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 VANI, superficie 79 MQ, rendita € 171,72

Confini: AD EST ALTRA PROPRIETA', A NORD IL MAPPALE 1573, AD OVEST IL MAPPALE 1333, A SUD IL MAPPALE 1330 E CORTE COMUNE

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

ESISTE CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, SALVO IL N° CIVICO ATTUALMENTE IL N°8 E NON IL N° 6 COME INDICATO NELLA VISURA / PLANIMETRIA CATASTALE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: TRESORE BALNEARIO, LOVERE.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO DEL LAGO D'ENDINE.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG poche centinaia di metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUE**

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DISPOSTA SU PIU' PIANI;
AL PIANO SEMINTERRATO E' UBICATA LA CANTINA CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA COMUNE ANCHE AD

ALTRE UNITA'.

AL PIANO RIALZATO E' UBICATO SOLO L'INGRESSO OVE UN VANO SCALA CONDUCE AL PIANO PRIMO; L'INGRESSO E' RAGGIUNGIBILE DALLA STRADA COMUNALE PERCORRENDO UN BALCONE COMUNE ANCHE AD ALTRE UNITA' ABITATIVE.

SEMPRE AL PIANO PRIMO SI TROVA IL SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA E UN PICCOLO DISIMPEGNO CHE CONDUCE ALLA CAMERA ED AL UNICO BAGNO PRESENTE.

NEL DISIMPEGNO UNA SCALA A CHIOCCIOLA INTERNA CONDUCE AL LOCALE DESTINATO A RIPOSTIGLIO PIANO SECONDO POSTO NEL SOTTOTETTO CON PICCOLA FINESTRA CON AFFACCIO SUL SOGGIORNO; SEMPRE SULLO STESSO PIANO E' UBICATA UNA SOFFITTA POCO PRATICABILE CON TETTO INCLINATO

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: S1, T, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7 / VARIABILE IN ALCUNI PUNTI PER IL TETTO INCLINATO

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE ESTERIORMENTE SI TROVA IN UNA SITUAZIONE DI SUFFICIENTE STATO MANUTENTIVO SALVO OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA; INTERNAMENTE L'APPARTAMENTO RISULTA IN SCARSO STATO MANUTENTIVO ANCHE SE RISULTA ABITATO.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: PIASTRELLE condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare

	conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
<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
<i>Stato impianto</i>	funzionante ma da normalizzare
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 156/91**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 14/11/1991 al n. di prot. 3307

Numero pratica: 116/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA PRATICA 156/91

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/1992 al n. di prot. 2921

Rilascio in data 19/09/1992 al n. di prot. 2921

Numero pratica: 183/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA PRATICA 156/91 E 116/92

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/10/1993 al n. di prot. 3762

Rilascio in data 16/06/1994 al n. di prot. 3762

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 5.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA DANTE ALIGHIERI, 6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DISPOSIZIONE DEI TAVOLATI INTERNI ED ALTRE OPERE MINORI

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

Descrizione delle opere da aggiornare: MODIFICA TAVOLATI INTERNI, RAPPRESENTAZIONE GRAFICA SCALA INTERNA, TAVOLATO VANO SCALA DI CHIUSURA CON ALTRO SUBALTERNO

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA DI SANATORIA	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: IMMOBILE EDIFICATO ANTE 67

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Endine Gaiano; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 5.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA DANTE ALIGHIERI, 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N° 22 DEL 19 APRILE 2010
Zona omogenea:	SISTEMA INSEDIATIVO CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N° 37 DEL 29 OTTOBRE 2009
Zona omogenea:	SISTEMA INSEDIATIVO CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 5.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA DANTE ALIGHIERI, 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DISPOSIZIONE TAVOLATI INTERNI

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: VARIAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PRATICA DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
VARIAZIONE CATASTALE	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: SI SONO RISCONTRATE LIEVI DIFFORMITA'

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/2002 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: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/10/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 146000; Importo capitale: € 73000; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REG. IMMOB. DI BERGAMO IN DATA 30/09/2022 AI N.RI 56343/9385.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/01/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 5

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 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:** IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 5

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
superficie utile residenziale SU - Lorda	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
superficie non residenziale SNR - Lorda - soffitta/sottotetto	sup lorda di pavimento	22,00	0,10	2,20
superficie non residenziale SNR - Lorda - cantina	sup lorda di pavimento	33,00	0,10	3,30
		130,00		80,50

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 RISULTA DIVISIBILE**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: DURANTE IL SOPRALLUOGO NON SI E' POTUTO ACCEDERE ALLA CAMERA IN QUANTO L'ESECUTATO ERA ASSENTE E LA PERSONA CHE HA CONSENTITO L'ACCESSO ALL'IMMOBILE NON ERA IN POSSESSO DELLE CHIAVI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Endine Gaiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Endine Gaiano e comuni limitrofi.

12.3 Valutazione corpi:

**IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 5. Abitazione di tipo popolare [A4]
Endine Gaiano (BG), VIA DANTE ALIGHIERI, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie utile residenziale SU - Lorda	75,00	€ 800,00	€ 60.000,00
superficie non residenziale SNR - Lorda - soffitta/sottotetto	2,20	€ 800,00	€ 1.760,00
superficie non residenziale SNR - Lorda - cantina	3,30	€ 800,00	€ 2.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.400,00
Valore corpo			€ 64.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 5	Abitazione di tipo popolare [A4]	80,50	€ 64.400,00	€ 64.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.728,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
arrotondamento	€ -172,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 54.000,00
Valore diritto e quota	€ 54.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.000,00
---	-------------

Allegati

ALL. 1 DOC. FOTO_PLANIMETRIE_VISURE_CATASTALI
ALL. 2 PRATICHE EDILIZIE
ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI
ALL. 4 SUCCINTA
ALL. 5 PERIZIA PRIVACY
ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO

22-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Colori