

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 499/2022

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



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 **Telgate (BG)**
Località/Frazione
Via Cavour 5/D

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - appartamento	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - appartamento	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A - appartamento	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A - appartamento	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A - appartamento	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
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.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: [REDACTED]

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava

Data nomina: 11-11-2022

Data giuramento: 17-11-2022

Data sopralluogo: 01-12-2022

Cronologia operazioni peritali: in data 01/12/2022 primo sopralluogo in sito in presenza del custode giudiziario per visionare i beni immobili oggetto di perizia; in data 10/01/2023 accesso presso l'U.T.C. di Telgate per presa visione pratiche edilizie richieste; in data 17/01/2022 secondo sopralluogo in sito per rilievo fotografico e geometrico beni immobili oggetto di perizia. Nell'occasione non è stato possibile accedere al box per mancanza delle chiavi.

Beni in **Telgate (BG)**
Via Cavour 5/D

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavour 5/D

Note: e' possibile accedere all'abitazione in oggetto anche da via Roma n.16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: il Comune di Telgate (BG) mi comunica con e-mail del 02/02/2023 che [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: si precisa che per [REDACTED] è stata dichiarata l'improcedibilità in data 10/11/2022, per apertura della liquidazione controllata, e quindi nei suoi confronti e sulla quota di sua proprietà pari ad 1/2 non va esperita alcuna attività.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/2

[REDACTED] proprietà 1/2, foglio 8, particella 1855, subalterno 745, indirizzo via Roma n. SN, piano 1-2, comune Telgate (BG), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 650,74

Derivante da: variazione del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. D01585.1/2000)

Confini: da nord in senso orario: via Fossa, mapp.1855/733 (altra proprietà), cortile comune, mapp. 1855/810 (vano scale) e mapp. 1855/744 (altra proprietà)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/2

[REDACTED] proprietà 1/2, foglio 8, particella 1855, subalterno 798, indirizzo via Roma n. SN, piano S1, comune Telgate (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 m², superficie 3 m², rendita € 3,10

Derivante da: variazione del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000 DIVISIONE AMPLIAMENTO

(n. D01585.1/2000); variazione del 24/08/ 2017 Pratica n. BG0117381 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

Confini: da nord in senso orario: mapp.1855/799 (altra proprietà), mapp.1855/810 (corridoio), mapp.1855/757 (altra proprietà)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/2

[REDACTED] proprietà 1/2, foglio 8, particella 1855, subalterno 780, indirizzo via Roma n. SN, piano S1, comune Telgate (BG), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², superficie 17 m², rendita € 40,49

Derivante da: variazione del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. D01585.1/2000); variazione del 24/08/ 2017 Pratica n. BG0117492 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

Confini: da nord in senso orario: mapp.1855/810 (corsello), mapp.1855/779 (altra proprietà), terrapieno, mapp.1855/781 (altra proprietà)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: le suddette particelle derivano dalla particella 1855, sub. 715, per mezzo della predetta variazione del 21/02/2000 DIVISIONE AMPLIAMENTO (N.D01585.1/2000); la particella 1855, sub.715 deriva dalla particella 1855, sub.714 per frazionamento del 23/09/1999 DIVISIONE (n. F05280.1/1999); la particella 1855 sub. 714 deriva dalla particella 1855 sub.706 per variazione del 28/01/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO (n. F00530.1/1999); la particella 1855, sub.706, area urbana derivante da demolizione totale (n.D04816.1/1/1997).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nei pressi del centro storico del Comune di Telgate (BG), con ingresso da via Roma n.16 o da via Cavour. L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di parcheggi pubblici ed aree verdi, di cui alcune anche attrezzate (parco giochi); dalla presenza del centro storico con la chiesa parrocchiale e diversi piccoli esercizi commerciali. Il casello dell'autostrada (A4 Milano - Venezia) è distante 1 Km circa da via Roma.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: banche, uffici postali (buono), farmacie (buono), bar, ristoranti, pizzerie (buono), negozi alimentari, supermercati (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Palazzolo sull'Oglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 300m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - appartamento**

Trattasi di appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato "LA CORTE", composto complessivamente da quattro corpi edilizi (corpi A, B, C e D) che si sviluppano su tre piani fuori terra con affaccio su corte e cortili interni, su via Fossa e con accessi da via Cavour n.5D e da via Roma n.16. Precisamente l'appartamento è posto all'interno del corpo B con accesso dalla scala al n.5D, passando dal vialetto del cortile interno ed è composto al piano primo da ingresso, bagno di servizio, soggiorno, cucina e due balconi; al piano secondo da tre camere, disimpegno, due bagni e due balconi; al piano interrato cantina e autorimessa di pertinenza.

Caratteristiche costruttive e finiture

L'intero edificio al piano interrato ha struttura portante costituita da muri, pilastri e travi in c.a., con solai a lastre in calcestruzzo tipo Predalles. La struttura fuori terra è costituita da pilastri, muri vano ascensore e scale in c.a., muri perimetrali in laterizio con solai in latero-cemento; manto di copertura in coppi con gronde in legno.

L'appartamento ha facciate con finiture ad intonaco tinte al civile, balconi con ringhiere in ferro e muratura intonacata (uno dei due balconi al piano 2°), mentre la pavimentazione è in ceramica per esterni, pavimenti e rivestimenti interni in ceramica, gradini scala interna in marmo, ante e serramenti in legno con doppio vetro, porte interne a battente, portoncino d'ingresso blindato, impianto di riscaldamento autonomo a gas-metano, impianto idro-sanitario ed elettrico di tipologia risalente all'epoca di realizzazione dell'edificio. Al piano interrato cantina di pertinenza con pavimento in ceramica e porta in alluminio; autorimessa con porta d'ingresso basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **167,58**

Condizioni generali dell'immobile: in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	gas-metano autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2000

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2847

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione complesso immobiliare di cui fanno parte i beni immobili oggetto di pignoramento

Rilascio in data 24/07/1997 al n. di prot. 6670/A - B - C

Numero pratica: 2847/V2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante alla C.E. n. 2847

Per lavori: modifiche interne tra cui quelle relative ai beni immobili oggetto di pignoramento

Rilascio in data 19/05/2000 al n. di prot. 1843

Abitabilità/agibilità in data 10/10/2001 al n. di prot. 4823

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavour 5/D

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano primo spostamento tavolati del disimpegno tra zona ingresso e bagno1; diversa rappresentazione grafica della scala di collegamento al piano secondo; lieve spostamento della finestra del bagno1; minore larghezza della portafinestra del soggiorno; al piano secondo realizzazione di porta tra disimpegno e scala; modesto spostamento tavolato divisorio tra bagno 2 e bagno 3; modesto spostamento porta camera 3; minor larghezza della finestra della camera 2 e minor larghezza della portafinestra della camera 1; al piano interrato modesto spostamento della parete della cantina a ridosso del pilastro

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 3.000,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavour 5/D

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.28 del 21/11/2022 (Variante definitiva al PGT)

Zona omogenea:	Tessuto residenziale di completamento - Alta densità
Norme tecniche di attuazione:	art. PdR 37 - Tessuti residenziali BD (Bassa Densità) - MD (Media Densità) - AD (Alta Densità)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavour 5/D

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: risultano le medesime irregolarità riscontrate nella verifica della conformità edilizia. Per la regolarizzazione di tali difformità si rimanda l'aggiornamento delle planimetrie catastali e relative spese alla presentazione presso l'U.T.C. di Telgate (BG) della predetta Istanza di sanatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (proprietà per 1/1) dal 16/02/1998 al 29/04/2003, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Farhat Jean-Pierre, in data 16/02/1998, ai nn. 118304; trascritto a Bergamo, in data 09/03/1998, ai nn. 7763/6074.

Note: atto di compravendita con cui le unità immobiliari in oggetto erano pervenute alla predetta società [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (proprietà per 1/1) dal 29/04/2003 al 18/07/2008, in forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Farhat Jean-Pierre, in data 29/04/2003, ai nn. 144277; trascritto a Bergamo, in data 16/05/2003, ai nn. 25265/16137.

Note: atto di assegnazione a socio per scioglimento di società con cui le unità immobiliari in oggetto erano pervenute alla predetta [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni. dal 18/07/2008 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Farhat Jean-Pierre, in data 18/07/2008, ai nn. 166725/50472; trascritto a Bergamo, in data 06/08/2008, ai nn. 51316/30011.

Note: atto di compravendita con cui le unità immobiliari in oggetto, particelle 1855 sub. 745-780-798 (ex sub. 715, ex sub. 714, ex sub. 76) erano pervenute ai predetti [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1).

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; a rogito di Notaio Farhat Jean-Pierre in data 18/07/2008 ai nn. 166726/50473; trascritto a Bergamo in data 06/08/2008 ai nn. 51317/10661; Importo ipoteca: [REDACTED] importo capitale: [REDACTED]

Note: [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Bergamo, rep. n.6904 del 05/09/2022, trascritto a Bergamo

in data 12/10/2022 ai nn. 59198/38972.

Note:

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 civile [A2] sito in Telgate (BG), Via Cavour 5/D

l'unità immobiliare in oggetto non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

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 insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio mi comunica che i [redacted] ad oggi hanno in sospeso spese condominiali scadute pari ad € 1.516,45, che entro il 15/09/2023 ammonteranno ad € 1.956,11 come da estratto conto allegato alla presente 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 - appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo del valore commerciale dei beni immobili in oggetto è riportato nella tavola di rilievo dello stato di fatto, allegata alla presente perizia e riassunto nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano 1°	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
appartamento piano 2°	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
balcone 1	sup lorda di pavimento	11,53	0,33	3,80
balcone 2	sup lorda di pavimento	2,52	0,33	0,83
balcone 3	sup lorda di pavimento	3,11	0,33	1,03
balcone 4	sup lorda di pavimento	1,82	0,33	0,60

cantina piano in-terrato	sup lorda di pavimento	3,60	0,25	0,90
		167,58		152,16

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A - appartamento 1. Box	Svilupa una superficie complessiva di 17 mq Valore a corpo: € 12000 Note: la valutazione del box è a corpo con riferimento alla superficie catastale. Come predetto durante le operazioni peritali non è stato possibile accedere al box ed eseguirne il rilievo per mancanza delle chiavi.
----------------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXXXX

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione dei beni immobili 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 nonché 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 equo un costo base mediamente calcolato in € 800,00 al mq. per l'appartamento, mentre l'autorimessa di mq.16,00 viene valutata a corpo e pari ad € 12.000,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

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 - appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Telgate (BG), Via Cavour 5/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.728,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano 1°	70,00	€ 800,00	€ 56.000,00
appartamento piano 2°	75,00	€ 800,00	€ 60.000,00
balcone 1	3,80	€ 800,00	€ 3.040,00
balcone 2	0,83	€ 800,00	€ 664,00
balcone 3	1,03	€ 800,00	€ 824,00
balcone 4	0,60	€ 800,00	€ 480,00
cantina piano interrato	0,90	€ 800,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.728,00
Valore corpo			€ 121.728,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 133.728,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.864,00

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 civile [A2] con annesso Box	152,16	€ 133.728,00	€ 66.864,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 per sanatoria € -3.000,00

spese condominiali arretrate € -1.956,11

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 64.385,00

Valore diritto e quota € 64.385,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.385,00

12.6 Regime fiscale della vendita

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

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) pratiche edilizie
- 3) planimetrie catastali
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) spese condominiali
- 7) atto di compravendita

16-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava