

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 571/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**
Località/Frazione
via Castegnate n. 49/d

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento con cantina.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento con cantina.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento con cantina.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento con cantina.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento con cantina.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Appartamento con cantina.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento con cantina.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2024 alle 10.50
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: Condominio San Marco
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Data nomina: 09-04-2024
Data giuramento: 10-04-2024
Data sopralluogo: 20-06-2024
Cronologia operazioni peritali: Lo scrivente, previa comunicazione con l'esecutato, ha effettuato il sopralluogo all'immobile in data 20/06/2024

Beni in **Terno D'isola (BG)**
via Castegnate n. 49/d

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Castegnate n. 49/d

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, foglio 5, particella 4149, subalterno 17, scheda catastale Prot. BG0089445 del 09/04/2004, indirizzo via Castegnate 49/d, piano 2, comune Terno d'Isola, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 71 mq, rendita € 539,70

Derivante da: Atto del 02/08/2006, Pubblico ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 46586 - Compravendita - Trascrizione n. 31451.1/2006 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 08/08/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'atto notarile, per l'individuazione degli enti comuni, fa riferimento "alle risultanze degli elaborati grafici per la dimostrazione dei subalterni presentati in catasto fabbricati unitamente alla denuncia di nuova costruzione Protocollo n. BG0089445 del 09/04/2004". Compete all'appartamento la quota parte dei BCNC identificati al mappale 4149 sub 1-2

Confini: CONFINI DELL'APPARTAMENTO DA NORD IN SENSO ORARIO: altra proprietà (sub. 18), altra proprietà (sub.16), per due lati enti comuni (sub.2). CONFINI DELLA CANTINA DA NORD IN SENSO ORARIO: altra proprietà (sub. 27), altra proprietà (sub. 7), enti comuni (sub. 1), altra proprietà (sub. 16)

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

Si è rilevata la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si segnala tuttavia l'errore (sia nella visura catastale, sia nell'atto di pignoramento) della via in cui si trova l'immobile: è indicata PIAZZA SAN ROCCO S.N., mentre l'immobile è situato in VIA CASTEGNATE N. 49/D

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in zona centrale, servita dalle arterie stradali locali.

Caratteristiche zona: centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale (ordinaria), scuola elementare e asilo (ordinaria), distributore di acqua (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: parchi comunali.

Attrazioni storiche: torre di Castegante.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

L'unità immobiliare è posta al piano secondo di un immobile costituito da tre piani fuori terra e uno interrato, denominato Condominio San Marco.

Si accede all'unità immobiliare attraverso camminamenti comuni ad altre unità immobiliari. Il condominio è privo di ascensore.

L'appartamento al piano secondo è costituito da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno e n. 2 camere.

La proprietà comprende una cantina al piano interrato, compresa nella stessa scheda catastale dell'appartamento.

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. H. media 2,40m; H cantina 2,50 m

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali di manutenzione discrete.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: gres per esterni condizioni: buone Riferito limitatamente a: balcone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: cantina al piano interrato
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	ordinario
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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



esterno



soggiorno cucina



bagno



camera matrimoniale



camera singola

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 41/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/06/2002 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/11/2004 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 81/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2002 al n. di prot.

Numero pratica: 1573

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/02/2003 al n. di prot.

Numero pratica: 55/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/06/2003 al n. di prot.

Numero pratica: 5911

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante finale per opere minori alla CE n. 41/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2004 al n. di prot. 5911

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Castegnate n. 49/d

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Castegnate n. 49/d

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 51 del 09/11/2011 - Approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 19 del 16/04/2012
Ambito:	RC - Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	NTA - ART. 10 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC 1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2 Destinazioni: Residenziali, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio. 3 Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 5 Prescrizioni particolari: Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della Ut, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata al centro edificato. Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT è consentito ampliamento una tantum di mq 50 di s.l.p..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8,00 m
Volume massimo ammesso:	quello 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: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Castegnate n. 49/d

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata indicazione della via nella visura catastale dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Istanza per aggiornamento toponomastico

Descrizione delle opere da aggiornare: L'unità immobiliare è posta in via Castegnate n. 49/D, mentre l'accatastamento riporta Piazza San Rocco snc

Oneri di regolarizzazione	
Istanza per aggiornamento toponomastico	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 02/08/2006.** 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/08/2006 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.

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 20/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 275000; Importo capitale: € 110000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

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: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), via Castegnate n. 49/d

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2517,04.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

spese straordinarie non pagate: 2.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 20404,90. Il Condominio San Marco risulta essere creditore intervenuto nella presente procedura esecutiva immobiliare. I dati dei debiti dell'esecutato nei confronti del condominio negli ultimi due anni sono riportati nell'atto di precetto. Il totale delle spese condominiali scadute ed insolte alla data del 30/06/2024 è certificato dalla dichiarazione dell'amministratore di condominio Allegato 6 alla presente

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile, per l'individuazione degli enti comuni, fa riferimento "alle risultanze degli elaborati grafici per la dimostrazione dei subalterni presentati in catasto fabbricati unitamente alla denuncia di nuova costruzione Protocollo n. BG0089445 del 09/04/2004". Compete all'appartamento la quota parte dei BCNC identificati al mappale 4149 sub 1 (BCNC: corridoi, vialetti, areatore e corsello box) e sub 2 (BCNC ai sub. 12, 15, 16, 17, 18 (scala e ballatoio) e ingresso)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare è situata al piano secondo. Il Condominio è privo di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono stati rilevati particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Alla data di realizzazione e di compravendita dell'unità immobiliare non vi era l'obbligo di redazione e di presentazione del certificato energetico indicante l'indice di prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si è rilevata la presenza di Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'intera unità immobiliare posta al piano secondo, e della cantina posta al piano interrato, compresa nella stessa scheda catastale dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano secondo	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,10	0,40
		74,00		70,40

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: semestre 2 anno 2023

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Terno d'Isola;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2023, semestre 2, comune di Terno d'Isola, zona centrale/centro urbano, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 1100 €/mq, massimo 1500 €/mq.;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2023, edizione 29: Comune di Terno d'Isola, appartamenti 21-50 anni: valore minimo 600,00 €/mq, valore massimo 1000,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Terno D'isola (BG), via Castegnate n. 49/d

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano se- condo	70,00	€ 1.100,00	€ 77.000,00
Cantina	0,40	€ 1.100,00	€ 440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.440,00

arrotondamento detrazione di € 40.00	€ -40,00
Valore corpo	€ 77.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	70,40	€ 77.400,00	€ 77.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.870,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.030,00

Valore diritto e quota € 73.030,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **73.030,00**

Allegati

- 1_Visura catastale storica
- 2_Scheda catastale
- 3_Elaborato Planimetrico
- 4_Atto notarile
- 5_Documentazione fotografica
- 6_Spese condominiali

24-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi

