

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 321/2020

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 035 4517038
Fax: 035 4517038
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**
Vicolo Torquato Tasso,3

INDICE**Lotto: 001**

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 5 |
| Corpo: A..... | 5 |
| Corpo: B..... | 5 |
| 2. DESCRIZIONE | 6 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 6 |
| Corpo: A..... | 6 |
| Corpo: B..... | 8 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 9 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 9 |
| Corpo: A..... | 9 |
| Corpo: B..... | 9 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 9 |
| Corpo: A..... | 9 |
| Corpo: B..... | 9 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 10 |
| Corpo: A..... | 10 |
| Corpo: B..... | 10 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 10 |
| Corpi: A e B..... | 10 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 10 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 11 |
| Corpi: A e B..... | 11 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 11 |
| Corpo: A..... | 11 |
| Corpo: B..... | 12 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 12 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 12 |
| Corpo: A..... | 12 |
| Corpo: B..... | 12 |

| | |
|--|-----------|
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 12 |
| Criterio di stima | 12 |
| Fonti d'informazione | 12 |
| Valutazione corpi..... | 12 |
| Adegamenti e correzioni della stima..... | 13 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 13 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2021 alle 10:30

Creditore Procedente: Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo S.C.

Esecutati: Dorothy FREEMAN (FRMDTH75P59Z318T) - Mohammed KAMEL (KMLMMM76E20Z318R)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 26-09-2020

Data giuramento: 29-09-2020

Data sopralluogo: 16-10-2020

Cronologia operazioni peritali:

- 06/11/2020 accesso atti Ufficio Tecnico Comune di Albano S. Alessandro;

- 10/01/2021 sospensione procedura in quanto i beni pignorati risultano abitazione principale dei debitori.

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**
Vicolo Torquato Tasso,3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 10, particella 46, subalterno 701, scheda catastale BG0039919 del 01/04/2016, indirizzo Vicolo Torquato Tasso,3, scala /, interno /, piano T, comune Albano S. Alessandro, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 113 mq (113 mq escluse aree scoperte), rendita € 278,89

Derivante da: variazione nel classamento del 01/04/2017 prot. BG0040162 in atti dal 01/04/2017 (n. 10465.1/2017)

Confini: da Nord in senso orario: fabbricati in aderenza, cortile e fabbricato in aderenza di cui al mapp. 132, fabbricato in aderenza di cui al mapp. 3843, cortile comune di cui al mapp. 46, box di cui al mapp. 46/702, fabbricato in aderenza di cui al mapp. 53.

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 10, particella 46, subalterno 702, scheda catastale BG0039919 del 01/04/2016, indirizzo Vicolo Torquato Tasso,3, scala /, interno /, piano T, comune Albano S. Alessandro, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 17 mq, rendita € 20,81

Derivante da: variazione nel classamento del 01/04/2017 prot. BG0040162 in atti dal 01/04/2017 (n. 10465.1/2017)

Confini: da Nord in senso orario: alloggio di cui al mapp. 46/701, prospetto su cortile comune di cui al mapp. 46, fabbricato in aderenza di cui al mapp. 50.

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 limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio, Istituto comprensivo scolastico, ufficio postale, farmacia, supermercato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Seriate.

Attrazioni paesaggistiche: Valle di Albano, Colle di S. Giorgio, Parco locale di interesse sovracomunale "delle Valli d'Argon".

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale ss. Cornelio e Cipriano, Santuario Madonna delle Rose, resti fortificazione medievale.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Orio al Serio (12,5 Km, 16 min), Autostrada casello di Seriate (10 Km, 12 min), Stazione ferroviaria di Albano S. Alessandro (1,2 Km, 4 min), Linea autobus (350 m, 1 min).

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio presenta la seguente distribuzione interna: ingresso/angolo cottura e soggiorno in un unico locale, lavanderia (antibagno), bagno, n.2 camere e ripostiglio (sottoscala).

Superficie complessiva di circa mq **111,80**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel 2016

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, salvo la camera a Nord (h. 2,50 m circa)

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|---|---|
| <i>Copertura</i> | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti |
| <i>Fondazioni</i> | tipologia: muri controterra materiale: pietra condizioni: buone |
| <i>Solai</i> (tutto l'alloggio tranne bagno e lavanderia) | tipologia: latero-cemento / legno condizioni: buone |
| <i>Solai</i> (solo lavanderia e bagno) | tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: muratura condizioni: buone |
| <i>Travi</i> | materiale: c.a., profili in acciaio e legno condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Cancello</i> | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane |

| | |
|----------------------------|--|
| | materiale protezione: legno condizioni: sufficienti |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: Muratura di pietrame/laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| <i>Plafoni</i> | materiale: gesso condizioni: buone |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: angolo cottura/bagno materiale: piastrelle condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare |
| <i>Fognatura</i> | tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|--|----------------|
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 2016 |
| <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> | Caldaia murale |
| <i>Stato impianto</i> | Normale |
| <i>Potenza nominale</i> | 24KW |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 2016 |
| <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 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | NO |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Il box è accessibile dall'antistante cortile comune, protetto da un cancello.

Superficie complessiva di circa mq **15,90**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel 2016

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti |
| Fondazioni | tipologia: muri controterra materiale: pietra condizioni: buone |
| Solai | tipologia: latero-cemento / legno condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a., profili in acciaio e legno condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Cancello | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Plafoni | materiale: gesso condizioni: buone |
| Impianti | |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2016 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Torquato Tasso,3
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

Numero pratica: /

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.L.A. per interventi di edilizia libera

Per lavori: Modifica aperture interne

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/03/2016 al n. di prot. 4128

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | D.C.C. n°25 del 17/06/2019 |
| Ambito: | Consolidato residenziale |
| 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: | 0,35 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 7 mt (nel caso in cui l'altezza esistente sia superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto degli altri indici e parametri) |
| Volume massimo ammesso: | / |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Torquato Tasso,3

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

-

, usufruttuari ciascuno per la quota di 1/2 e

, nuda proprietà ciascuno per la quota di 1/2. **proprietari ante ventennio** dal 22/11/1984 al 20/01/2007,

-

usufruttuaria per la quota di 1/1,

, nuda proprietà ciascuno per la quota di 1/2, **proprietari** dal 20/01/2007 al 07/07/2016, in seguito alla morte del con la conseguente riunione dell'usufrutto.

-

pieni proprietari ciascuno per la quota di 1/2 dal 07/07/2016 ad oggi (attuali proprietari),

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

, derivante da mutuo fondiario a rogito di dott.

in data 07/07/2016 ai nn. , iscritta a Bergamo in data 15/07/2016 ai nn. .

Importo ipoteca: € 176000; Importo capitale: € 88000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva contro

in data 04/12/2019 ai nn.

, iscritta a Bergamo in data 06/12/2019 ai nn.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

derivante da verbale pignoramento immobile, a firma di _____ in data
01/07/2020 ai nn. _____, trascritto a Bergamo in data 20/07/2020 ai nn. _____.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Identificativo corpo: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albano Sant'Alessandro (BG), Vicolo Torquato Tasso,3****Identificativo corpo: B****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albano Sant'Alessandro (BG), Vicolo Torquato Tasso,3****Spese di gestione condominiale:** il fabbricato non risulta costituito in condominio.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** servitù di passaggio a favore degli edifici che si affacciano sull'area esterna comune come da atto notaio P. Nosari del 22/11/1984 rep. 39489.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** /**Note Indice di prestazione energetica:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Alloggio | sup lorda di pavimento | 111,80 | 1,00 | 111,80 |
| | | 111,80 | | 111,80 |

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: Il semestre 2020

Zona: Albano S. Alessandro (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810

Valore di mercato max (€/mq): 910

Identificativo corpo: B

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Box senza infisso di chiusura | sup lorda di pavimento | 15,90 | 1,00 | 15,90 |
| | | 15,90 | | 15,90 |

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: Il semestre 2020

Zona: Albano S. Alessandro (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 690

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'Alessandro (BG), Vicolo Torquato Tasso,3****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: B****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albano Sant'Alessandro (BG), Vicolo Torquato Tasso,3****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico Comune di Albano S. Alessandro, Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Albano Sant'Alessandro (BG), Vicolo Torquato Tasso,3**

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Alloggio | 111,80 | € 700,00 | € 78.260,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 78.260,00 |
| Valore corpo | | | € 78.260,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 78.260,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 78.260,00 |

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Albano Sant'a****lessandro (BG), Vicolo Torquato Tasso,3**

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Box senza infisso di chiusura | 15,90 | € 650,00 | € 10.335,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 10.335,00 |
| Valore corpo | | | € 10.335,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 10.335,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 10.335,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 111,80 | € 78.260,00 | € 78.260,00 |
| B | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 15,90 | € 10.335,00 | € 10.335,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'immediatezza della vendita e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. € 13.289,25

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 75.305,75
 Valore diritto e quota € 75.305,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **75.305,75**

Allegati

- 1) - Documentazione fotografica;
- 2) - Estratto di mappa mapp. 46;
- 3) - Scheda catastale alloggio mapp. 46 sub. 701
- 4) - Scheda catastale box mapp. 46 sub. 702

26-08-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario