

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 238/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email: ilaria.vizzardi@gmail.com

Pec: ilariavizzardi@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
via Filippo Corridoni 32

INDICE

Lotto: 001 - appartamento e box

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2024 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi
Data nomina: 07-06-2024
Data giuramento: 10-06-2024
Data sopralluogo: 19-07-2024

Beni in **Bergamo (BG)**
via Filippo Corridoni 32

Lotto: 001 - appartamento e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento e box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Filippo Corridoni 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: divorziato

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 477, subalterno 715, indirizzo via Filippo Corridoni, 32, piano 4, comune Bergamo, categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie 61 mq, rendita € 469,98

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 557, subalterno 705, indirizzo Via Tito Legrenzi, 39, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € 63,21

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'abitazione si trova in un recente complesso immobiliare, in un quartiere residenziale semicentrale ben servito e in una zona particolarmente verde e tranquilla della città.

Caratteristiche zona: semicentrale centrale, limitrofa al centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola d'infanzia (600 m), scuola primaria (600 m), scuola secondaria (600 m), Parco Turani (600 m), supermercato (10 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Prealpi Orobie, i colli di Bergamo.

Attrazioni storiche: Bergamo alta.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Bergamo 2,8 km, fermata autobus 10 m, aeroporto di Orio al Serio 5,8 km, Casello autostradale di Bergamo 5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione si trova in un edificio in buone condizioni di manutenzione. Le parti comuni sono ben curate: l'ingresso, le scale di accesso agli appartamenti.

L'abitazione di mq 64 lordi, posta al piano quarto, risulta così composta:

1 ingresso

1 cucina
 1 soggiorno
 1 bagno
 1 camera matrimoniale
 1 loggia

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione: gli impianti e le finiture sono di buona qualità e ben conservati.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: pietra condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: tapparelle elettriche materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: soglie in pietra
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone Note: Tutte le porte interne dell'appartamento sono a battente tranne la Porta della cucina che è a doppia anta scorrevole
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: presente rivestimento: mattoni a vista condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: nella loggia
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimento della cucina e soggiorno del bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera da letto
Plafoni	materiale: tinteggiati condizioni: buone Note: si specifica la presenza di un vano ripostiglio n controsoffitto dell'ingresso
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: rivestimento fino ad un'altezza di 2 m
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: rivestimento fino ad un'altezza di 2,4 m
<i>Scale</i>	posizione: condominiali rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	condizioni: buone Note: ascensore condominiale
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Si precisa la presenza di un'illuminazione a faretti nell'ingresso
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nel bagno termoarredo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas naturale
<i>Stato impianto</i>	attiva
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Note</i>	ultimo controllo 2021
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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 13890**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: P.I.R. N.16 - NUOVO CENTRO POLIFUNZIONALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/09/1996 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/08/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 1732

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: variante

Per lavori: P.I.R. N.16 - NUOVO CENTRO POLIFUNZIONALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/11/1998 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/08/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 2488

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: variante

Per lavori: P.I.R. N.16 - NUOVO CENTRO POLIFUNZIONALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/08/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 766

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: trasformazione vasca in doccia

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/04/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - appartamento e box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Filippo Corridoni 32**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - appartamento e box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Filippo Corridoni 32**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.12 del Consiglio Comunale del 05-02-2018
Zona omogenea:	Sistema Città Consolidata -Tessuto ad impianto unitario medio - ad alta densità IU2
Norme tecniche di attuazione:	art. 28.3.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento e box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Filippo Corridoni 32

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/10/2014.** In forza di scrittura privata di compravendita autenticata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/2014 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:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 04/01/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 138289,04; Importo capitale: € 69144,52.

-Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e box

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 e box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Filippo Corridoni 32

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 700-800 euro .

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: no.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: A - appartamento e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'abitazione di mq 64 lordi, posta al piano quarto, risulta così composta: 1 ingresso (5,45 mq) 1 cucina (6,60 mq) 1 soggiorno (19,60 mq) 1 bagno (4,40 mq) 1 camera (13,10 mq) 1 loggia (6,1 mq)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda pavimento	di 58,00	1,10	63,80
loggia	sup lorda pavimento	di 6,00	0,33	1,98
		64,00		65,78

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: 2-2023

Zona: Bergamo-Redona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1900

Valore di mercato max (€/mq): 2300

Accessori:

A	-	appartamento	e	box	Posto	al	piano	interrato
1. Box					Sviluppa una superficie complessiva di 16,63 mq Valore a corpo: € 25000			

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA SITO DI RIFERIMENTO www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficiente di esposizione (esposizione sud-est, sud-ovest =1,10)
- Coefficienti di qualità (manutenzione ottima =1,10)
- Stato locativo (abitazione libera=1,00)
- Riscaldamento (autonomo= 1,10)
- Media dei coefficienti= 1,10

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare di Remax Revolve, Piazza Don Sergio Colombo, 4 - Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Bergamo nell'ambito del Sistema Città Consolidata -Tessuto ad impianto unitario medio - ad alta densità IU2.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 1850,00 €/mq su superficie lorda, per abitazioni in stabili di fascia media, di qualità massima.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (1850 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:

A - appartamento e box. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Bergamo (BG), via Filippo Corridoni 32

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 130.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.693,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	63,80	€ 1.850,00	€ 118.030,00
loggia	1,98	€ 1.850,00	€ 3.663,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 130.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 121.693,00
Valore corpo	€ 125.846,50
Valore accessori	€ 25.000,00
Valore complessivo intero	€ 150.846,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 150.846,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento e box	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	65,78	€ 150.846,50	€ 150.846,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.626,98

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 128.219,53

Valore diritto e quota € 128.219,53

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 128.219,52

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è esente da IVA

23-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ilaria Vizzardi