

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 732/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Nicola Casali
Codice fiscale: CSLNCL70A29A794C
Studio in: P.zza Italia 19 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 035-0484022
Email: casali.nicola@gmail.com
Pec: studiotecnico@pec.servizipec.eu

Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**

Località/Frazione

Via Tresolzio 5

INDICE

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2023 alle 10.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Nicola Casali

Data nomina: 11-05-2023

Data giuramento: 11-05-2023

Data sopralluogo: 31-05-2023

Cronologia operazioni peritali: - 15/06/2023 accesso presso uff tec comunale - stesura perizia

Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
Via Tresolzio 5

Lotto: 001 - unita' abitativa piano secondo + accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unita' immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, Via Tresolzio 5

Note: unita' residenziale al piano secondo libera su 3 lati oltre a autorimessa/ripostiglio al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS-

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 4, particella 2059, subalterno 712, indirizzo Via Tresolzio 5, scala U, interno /, piano 2, comune BREMBATE DI SOPRA, categoria A2, classe 1, consistenza 6, superficie 122, rendita € 449.32

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 158.577 totali (appartamento + box + box + cantina)

Confini: nord e est altra proprieta', sud e ovest giardino comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 4, particella 2059, subalterno 717, indirizzo Via Tresolzio 5, scala U, interno /, piano T, comune BREMBATE DI SOPRA, categoria C6, classe 2, consistenza 14, superficie 18, rendita € 26.75

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 158.577 totali (appartamento + box + box + cantina)

Confini: nord , est, sud e ovest giardino comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 4, particella 2059, subalterno 718, indirizzo Via Tresolzio 5, scala U, interno /, piano T, comune BREMBATE DI SOPRA, categoria C6, classe 2, consistenza 14, superficie 18, rendita € 26.75

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 158.577 totali (appartamento + box + box + cantina)

Confini: nord , est, sud e oveSt giardino comune

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: piccola porzione di terreno , sezione censuaria VBREMBATE DI SOPRA, foglio 4, particella 2299, qualità SEMIN ARBORATO, classe 2, superficie catastale 133, reddito dominicale: € 0.79, reddito agrario: € 0.93

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Unita' immobiliare posta al secondo in edificio condominiali tipo palazzina. L'appartamento è libero su 3 lati con esposizione ovest e nord ed est. completa la proprietà locale a destinazione ripostiglio al piano terra e cantina al piano interrato. Il complesso immobiliare è posto in zona centrale rispetto al centro storico del comune, in ambito dotato di parcheggi e servizi. L'edificio nel suo insieme verte in condizioni di sufficienza anche se nel breve serviranno radicali interventi di manutenzione straordinaria (tetto in eternit, facciate non isolate, ecc ecc).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: niente da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo capoluogo posta a km 6.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: da e per Seriate e Bergamo 8 / 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **unita' immobiliare al piano secondo con accessori piano terra**

unita' abitativa di tipo civile posta al piano secondo di stabile costruito nei primi anni '60.

Lo stesso si presenta in discrete condizioni d'uso e non necessita di adeguamento impiantistico elettrico e di riscaldamento.

Non si sono riscontrate delle difformità rispetto alla scheda catastale per i sub. oggetto di perizia 712, 717 e 718

si riscontrano un errato posizionamento dell'autorimessa interrata di cui il sub 718. detta modifica di sedime comporta una distanza verso il vicino torrente non verificata (min 10 ml.)

La stessa non puo' essere oggetto di sanatoria edilizia essendo la norma sui corsi d'acqua inderogabile.

Superficie complessiva di circa mq **156,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 712; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (terra / 1 / 2) piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobili ancora allo stato originario, le facciate e in generale gli elementi esterni sono in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi svizzeri

	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet inchiodato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	NON RECUPERATA
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	METANO
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Potenza nominale</i>	DATO NON DISPONIBILE
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	DATO NON DISPONIBILE
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



soggiorno



camera



ingresso



terrazzo coperto



cucina

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1033 del 16/10/1978 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/03/1976 al n. di prot. 1033

Rilascio in data 16/10/1978 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/02/1980 al n. di prot.

Numero pratica: 1427 DEL 01 10 1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONI AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/10/1979 al n. di prot. 3599
 Abitabilità/agibilità in data 22/02/1980 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: unità immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, Via Tresolzio 5**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'Autorimessa di cui al sub 718, vista la pratica edilizia, da sormonto con l'aerofotogrammetrico pare posizionata in maniera "difforme" rispetto al progetto originario. Detta posizione di pone a distanza inferiore di Legge, dagli argini dei corsi d'acqua (come del resto anche le altre autorimesse non di proprietà) ai fini valutativi la stessa non verrà considerata essendo costruzione non "conforme e non sanabile"

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: unità immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, Via Tresolzio 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	zona di contenimento dello stato di fatto
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:	edificio con caratteristiche condominiali nessuna quota volumetrica residua
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	niente da segnalare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	niente da segnalare

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: unità immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, Via Tresolzio 5**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DAL SOPRALLUOGO SUL POSTO, E DAL CIVICO RILEVATO SULLA PALAZZINA, IL CIVICO CORRETTO È IL 25. IN ATTO VIENE RIPORTATO IL CIVICO 8 (ANCHE CATASTALMENTE)

Regolarizzabili mediante: ISTANZA

Descrizione delle opere da aggiornare: MODIFICA CIVICO DA SN A N. 5

Oneri di regolarizzazione	
ISTANZA PER MODIFICA CIVICO	€ 150,00

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

Note: manca aggiornamento toponomastica (da visura catastale risulta senza n. cinico) sul posto n. 5

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/03/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **25/03/1992**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato 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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 25/12/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9000; Importo capitale: € 9000.

Dati precedenti relativi ai corpi: unita' immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra

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: unita' immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Tresolzio 5

EFFETTUATA/ NULLA DA SEGNALARE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: CIRCA 1500/00.

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: Pagamenti in regola

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): DAI DOCUMENTI CONSEGNATI DALL'AMMINISTRATORE COMPETONO 158,577 MILLESIMI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - MANCANZA DI ASCENSORE E SERVOSCALA

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NIENTE DA SEGNALARE

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: unita' immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale p.2	sup lorda di pavimento	128,00	0,90	115,20
terrazzo1 e2 p.2.	sup lorda di pavimento	14,00	0,40	5,60
portico p2	sup lorda di pavimento	8,00	0,90	7,20
cantina p-t	sup lorda di pavimento	6,00	0,40	2,40
		156,00		130,40

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.

La piccola porzione di area agricola utilizzata come orto non viene valutata a livello economico essendo strettamente pertinenza dell'abitazione principale.

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: 02/2022

Zona: BREMABATE DI SOPRA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Accessori:

unita' immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra 1. Box	Identificato al n. 717 Posto al piano piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq Destinazione urbanistica: accessorio Valore a corpo: € 14000
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

bene da vendersi in unico lotto. attenzione alle note edilizie riferite all'autorimessa sub 718

11. STATO DI POSSESSO:

Altro occupato dal sig. Besana Alberto in qualita' di comproprietario Data di rilascio: 30/08/2021.

Opponibilità ai terzi: NO

occupato dal sig. Besana Alberto in qualita' di comproprietario. lo stesso è il fratello della debitrice.

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

metodo sintetico comparativo

fonti: agenzie immobiliari locali / immobiliare.it / tecnocasa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate di Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: tecnocasa - immobiliare.it

casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100 / 1200.

12.3 Valutazione corpi:

unita' immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Brembate Di Sopra (BG), Via Tresolzio 5

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 140.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale p.2	115,20	€ 1.100,00	€ 126.720,00
terrazzo1 e2 p.2.	5,60	€ 1.000,00	€ 5.600,00
portico p2	7,20	€ 1.000,00	€ 7.200,00
cantina p-t	2,40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 140.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.920,00
Valore corpo			€ 140.960,00
Valore accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 154.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unita' immobiliare al piano secondo con accessori al piano terra	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	130,40	€ 154.960,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.496,00
Riduzione del 50% 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:	€ 77.480,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 150,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale (quota del 50%)	€ 61.834,00
Valore diritto e quota	€ 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondata per leggero difetto: € 61.00,00

12.6 Regime fiscale della vendita

tassa di registro

Allegati

ALLEGATO A - ESTRATTO MAPPA

ALLEGATO B - VISURA CATASTALE NCEU

ALLEGATO C - PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO D - ISPEZIONE PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBB. IMM.

19-06-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Nicola Casali

