

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 164/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo
Codice fiscale: SPGSFN59T16B180S
Studio in: Piazza Giovanni XXIII 2 - 24068 Seriate
Telefono: 035-0633194
Email: stefano.spagnolo@utaa.it
Pec: stefano.spagnolo@archiworldpec.it

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
Via Privata Soltarica n.5

INDICE

Lotto: 001 - Bilocale al 1° piano con cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	10
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.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2024 alle 12:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo

Data nomina: 01-05-2024

Data giuramento: 03-05-2024

Data sopralluogo: 27-05-2024

Cronologia operazioni peritali: Analisi della documentazione ed atti di causa. Accessi e consultazioni telematiche al Catasto e Conservatoria. Contatti e accesso il 12/06/2024 presso ufficio tecnico Comune di Treviglio BG per atti amministrativi, verifica conformità edilizia. Sopralluogo presso l'unità immobiliare il 27/05/2024, verifiche preliminari, misurazioni e documentazione fotografica. Attività di adempimento dell'incarico. Redazione perizia di stima.

Beni in **Treviglio (BG)**
Via Privata Soltarica n.5

Lotto: 001 - Bilocale al 1° piano con cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Privata Soltarica n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 21, particella 12860, subalterno 28, indirizzo Via Privata Soltarica n. sn, piano 1 - S1, comune Treviglio, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 87 mq., rendita € € 343,44

Derivante da: Compravendita

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 21, particella 12860, subalterno 60, indirizzo Via Privata Soltarica n. sn, piano S1, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq., superficie 17 mq., rendita € € 50,04

Derivante da: Compravendita

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (buono), Supermercati (buoni), Centri Sportivi (buoni), Scuola primaria (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caravaggio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Castello Visconteo di Pagazzano, Castello di Cassano d'Adda, Santuario di Caravaggio .

Principali collegamenti pubblici: Autostrada BreBeMi 13 Km., Aeroporto Orio al Serio 21 Km., Autostrada A4 15 Km., Stazione ferroviaria Treviglio 3 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento si trova al 1° piano di un condominio in zona periferica di Treviglio, terminato nel 1997. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, un ampio balcone. Autorimessa e cantina al piano interrato. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **74,95**

E' posto al piano: 1° - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

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

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola, doppia o tripla materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno-cottura, bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera da letto e disimpegno
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cuottura e bagno materiale: ceramica

	condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1997
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	coerente con la vetustà dell'immobile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1997
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno-cottura



Bagno



Camera



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 186

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia rilasciata a titolo gratuito

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/06/1997 al n. di prot. 18551

Abitabilità/agibilità in data 30/07/1997 al n. di prot. 23751 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Privata Soltarica n.5

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Privata Soltarica n.5

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	R1 - Ambiti residenziali della corona centrale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 - R1
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	P1 - Aggregato urbano di origine moderna
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 - P1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Privata Soltarica n.5

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/12/2004**. In forza di proprietà ultravventennale.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2004 al 24/12/2009. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: -ricongiungimento della quota di 1/1 di usufrutto alla nuda proprietà in morte della sig.ra OMISSIS deceduta in data 16 settembre 2010.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.383,94.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.450,00 .

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:

-: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: - Le spese insolute degli ultimi due anni, 2022 e 2023, risultano essere rispettivamente pari ad euro 853,19 ed euro 883,03 per un totale pari ad euro 1.736,22.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento il valore medio commerciale tra quanto riportato dall'indice dei prezzi dei fabbricati "non recenti" di Valore Casa & Terreni 2023 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia e i valori dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	54,45	1,00	54,45
Balcone	sup lorda di pavimento	17,00	0,33	5,61
Cantina	sup lorda di pavimento	3,50	0,10	0,35
		74,95		60,41

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.

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano Interrato Sviluppa una superficie complessiva di 15,90 mq Valore a corpo: € 12000
-------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non sussiste

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2023 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Treviglio (BG), Via Privata Soltarica n.5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.533,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	54,45	€ 1.300,00	€ 70.785,00
Balcone	5,61	€ 1.300,00	€ 7.293,00
Cantina	0,35	€ 1.300,00	€ 455,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.533,00
Valore corpo			€ 78.533,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.533,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.533,00

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] con annesso Box	60,41	€ 90.533,00	€ 90.533,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.579,95

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 76.953,05

Valore diritto e quota € 76.953,05

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.953,05

Allegati

Cartella zip - Planimetria e documentazione fotografica

Identificativi catastali - 164-2024

N. 1.1 - Visura per immobile.

N. 1.2 - Planimetrie catastali.

N. 1.3 - Planimetria e concessione edilizia.

N. 1.4 - PGT

N. 1.5 - Documentazione fotografica

N. 2 - Succinta-perizia_164_2024_ei

N. 3 - 164-2024 - Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari

N. 4 - Dichiarazione trasmissione perizia

perizia 164_2024_ei_privacy

18-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Spagnolo