

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 156/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Nicolò

Beni in **Villongo (BG)**
Località/Frazione
Via XXV Aprile 22

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento Sub.8 ed autorimessa Sub.13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento Sub.8	5
Corpo: Autorimessa Sub.13	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento Sub.8	6
Corpo: Autorimessa Sub.13	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento Sub.8	10
Corpo: Autorimessa Sub.13	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento Sub.8	10
Corpo: Autorimessa Sub.13	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento Sub.8	11
Corpo: Autorimessa Sub.13	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento Sub.8	11
Corpo: Autorimessa Sub.13	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamento Sub.8	12
Corpo: Autorimessa Sub.13	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: Appartamento Sub.8	13
Corpo: Autorimessa Sub.13	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13

Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2024 alle 9:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Nicolò

Data nomina: 27-05-2024

Data giuramento: 03-06-2024

Data sopralluogo: 19-06-2024

Beni in **Villongo (BG)**
Via XXV Aprile 22

Lotto: 001 - Appartamento Sub.8 ed autorimessa Sub.13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub.8.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22

Quota e tipologia del diritto
di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari 500/1000:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) E OMISSIS (OMISSIS), foglio 5, particella 1901, subalterno 8, scheda catastale sì, indirizzo Via XXV Aprile 22, piano Rialzato, comune Villongo, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 114, rendita € 397,67

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 85 mill

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

Identificativo corpo: Autorimessa Sub.13.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Comproprietari 500/1000:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1901, subalterno 13, scheda catastale sì, indirizzo Via XXV Aprile 22, piano interrato, comune Villongo, categoria C6, classe 2, superficie 17, rendita € 30,99

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento posto al piano rialzato di un condominio di tre piani fuori terra ed uno interrato destinato ad autorimesse e cantine.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento Sub.8**

Appartamento posto al piano rialzato di un condominio di tre piani fuori terra ed uno interrato destinato ad autorimesse e cantine. L'unità abitativa è composta da un ingresso diretto nel soggiorno con balcone, una cucina abitabile con balcone, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia con balcone, due bagni, di cui uno con doccia ed uno ricavato nel ripostiglio, ed una cantina di pertinenza al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1979

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

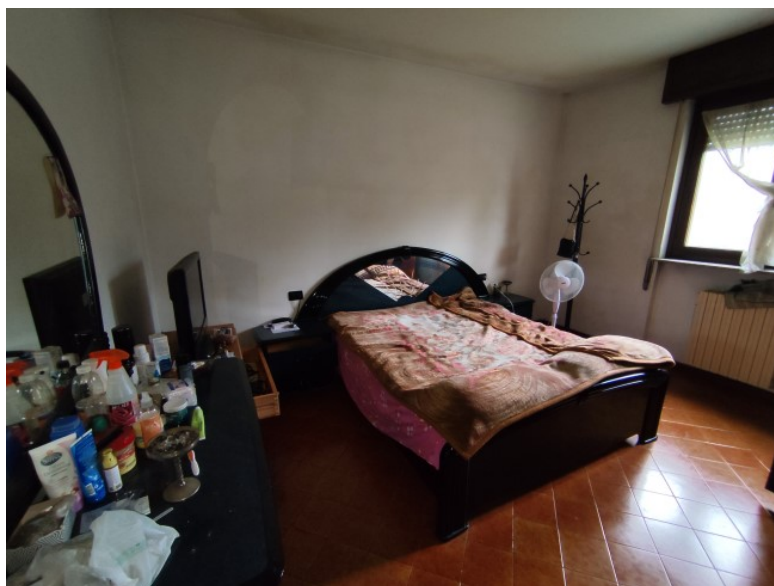
Stato di manutenzione generale: scarso

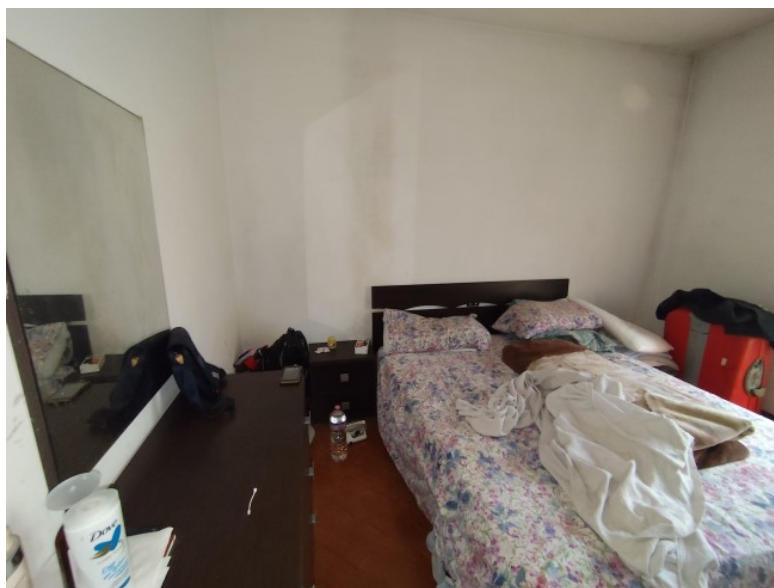
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato all'esterno presenta diversi scrostamenti di intonaco tale da ipotizzare un futuro rifacimento della facciata, mentre all'unità abitativa vi sono numerose macchie di umidità ed evidenti carenze di manutenzione sia ordinaria che straordinaria in tutti i locali.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO







Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa Sub.13**

Autorimessa singola posta al piano interrato del condominio con accesso da una rampa ed un corsello scoperto comune a tutte le unità abitative.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: Interrato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in evidenti condizioni di poca manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22

Numero pratica: C.E. n.84.1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/12/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 03/01/1980 al n. di prot. 84

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub.8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22

Numero pratica: C.E. n.84.1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/12/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 03/01/1980 al n. di prot. 84

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub.13

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Sub.8.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diffformità con la C.E. n.84.1979.

Regolarizzabili mediante: SCIA tardiva o PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzare le seguenti opere: - muretto basso divisorio tra l'ingresso ed il soggiorno; - trasformazione del ripostiglio in bagno di servizio; - arretramento della porta della cantina consentendo l'accesso diretto all'autorimessa.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche	€ 3.500,00
Sanzione e diritti di segreteria	€ 1.500,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa Sub.13.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diffformità dalla C.E. n.84/1979

Regolarizzabili mediante: SCIA tardiva o PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: L'autorimessa è stata collegata alla cantina mediante la demolizione di un tavolato, Sarà necessario ripristinare la muratura di divisione od installare una parta REI 120 previo la verifica con la normativa antincendio.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 2.500,00
Sanzione e diritti	€ 1.500,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub.8.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n.1 del 26/02/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa Sub.13.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n.1 del 26/02/2008

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento Sub.8.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità con la C.E. n.84.1979

Regolarizzabili mediante: SCIA tardiva o PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzare il muretto basso divisorio tra ingresso e soggiorno ed il secondo bagno

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche catastali	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa Sub.13.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG) CAP: 24060, VIA XXV APRILE N. 22**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità dalla C.E.84/1979

Regolarizzabili mediante: SCIA tardiva o PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: L'autorimessa è stata collegata alla cantina mediante la demolizione di un tavolato, Sarà necessario ripristinare la muratura di divisione od installare una parta REI 120 previo la verifica con la normativa antincendio.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/08/1987 al 11/09/1995. In forza di atto di compravendita.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/08/1987 al 11/09/1995. In forza di atto di assegnazione.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/09/1995 al 29/06/2005. In forza di atto di compravendita.**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a in data 29/04/2024 ai nn. OMISSIS.

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 Sub.8****Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA XXV APRILE N. 22**

NO

Identificativo corpo: Autorimessa Sub.13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , VIA XXV APRILE N. 22

NO

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento Sub.8

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villongo (BG), VIA XXV APRILE N. 22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.300,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €150,00 al 03/07/2024

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 85 mill

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: Autorimessa Sub.13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG), VIA XXV APRILE N. 22

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: inglobate nel Sub.8

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
inglobate nel Sub.8 .

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: inglobate nel Sub.8

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub.8

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
		114,00		114,00

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

Accessori:

Appartamento Sub.8 1. Cantina	Posto al piano interrato Composto da un locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 9 mq Valore a corpo: € 0 Note: La cantina presenta una difformità edilizia rispetto al provvedimento autorizzativo C.E. 84/1979
----------------------------------	---

Identificativo corpo: Autorimessa Sub.13

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili non sono divisibili in quanto ad oggi vi sono delle difformità comuni ad entrambi

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** Appartamento Sub.8**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villongo (BG), VIA XXV APRILE N. 22****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo:** Autorimessa Sub.13**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG), VIA XXV APRILE N. 22****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:** Valori OMI**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Villongo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Appartamenti economici €.850,00 - €.1.000,00
 Autorimesse €.475,00 - €.640,00.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub.8. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina
 Villongo (BG), Via XXV Aprile 22**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 96.900,00.

Valori OMI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	114,00	€ 850,00	€ 96.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 96.900,00
Valore corpo			€ 96.900,00

Autorimessa Sub.13. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Villongo (BG), Via XXV Aprile 22**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,00	€ 640,00	€ 10.880,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.880,00
Valore corpo			€ 10.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub.8	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	114,00	€ 96.900,00	€ 96.900,00
Autorimessa Sub.13	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 10.880,00	€ 10.880,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.500,00

Valore di stima:

€ 95.280,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 95.280,00**Allegati**

Schede e visure catastali
 Ispezioni ipotecarie
 Estratto planimetrico e foto
 Riassuntivo dati catastali
 Pratica edilizia
 Check List -
 Succinta -

04-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Nicolò