

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 639/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. GIOVANNI PANZERI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Codice fiscale: FRRFBA70H02A794N
Studio in: via Brignoli 12 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231085
Fax: 035 231085
Email: fb2arch@alice.it
Pec: fabio.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Valsecca (BG)**
Località/Frazione **comune di Sant'Omobono Terme - località Valsecca**
via Caffarino 9

INDICE**Lotto: 001 - abitazione piani T,1,2**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice:Dott. GIOVANNI PANZERI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:27-09-2019 alle 10:00
Creditore Procedente:OMISSIS
Legale Creditore Procedente:Avv. OMISSIS
Esecutato:OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto:Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima:Arch. Fabio Ferrari
Data nomina:01-04-2019
Data giuramento:08-04-2019
Data sopralluogo:28-06-2019
Cronologia operazioni peritali:07-05-2019 conservatoria e catasto 28-06-2019 sopralluogo con accesso forzoso custode 18-07-2019 accesso atti comune di Sant'Omobono Terme

Beni in **Valsecca (BG)**
Località/Frazione **comune di Sant'Omobono Terme - località Valsecca**
via Caffarino 9

Lotto:001 - abitazione piani T,1,2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: comune di Sant'Omobono Terme - località Valsecca, via Caffarino 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 1001, subalterno 1, indirizzo via Caffarino 9, piano T-1-2, comune Sant'Omobono Terme - sezione di Valsecca, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 184 (176) mq, rendita € € 258,49

Derivante da: var. del 09/11/2015

Confini: a nord, est, sud con proprietà di terzi; a ovest con strada comunale

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

Note generali: si evidenzia che il comune di Valsecca è stato assorbito dal comune di Sant'Omobono Terme

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in una palazzina indipendente in aderenza ad altri fabbricati, sita nella località Valsecca del comune di Sant'Omobono Terme in via Caffarino n. 9, in un borgo residenziale in località montana fuori dall'abitato principale. L'abitazione è accessibile direttamente dalla strada, tramite androne coperto di pertinenza.

Caratteristiche zona: montana

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montana

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: sentieri escursionistici.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale ai piani terra, primo e secondo di un edificio

indipendente terra/cielo di tre piani fuori terra, in aderenza a sud con proprietà di terzi.

Pertinenze esclusive dell'appartamento sono l'androne di ingresso al piano terra con cancello pedonale in legno e una porzione di cortile, pavimentato in porfido, senza soluzione di continuità con proprietà di terzi.

I prospetti esterni dell'edificio sono trattati ad intonaco tintecciato; la copertura è a falda con orditura in legno e manto in tegole.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

- al piano terra: androne coperto, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, cantina, scala al piano superiore, oltre cortile esterno;

- al piano primo: disimpegno, due camere, scala al piano superiore;

- al piano secondo: disimpegno, due camere, due balconi.

I pavimenti sono in piastrelle di medio formato nei vari locali e in battuto di cemento in cantina.

Le pareti interne sono finite a intonaco tintecciato nei vari locali e con rivestimento in piastrelle in bagno e angolo cottura.

I serramenti dell'abitazione sono in legno verniciato con vetro semplice, muniti di inferriate.

L'ingresso dell'abitazione è munito di doppi portoncini in legno e vetro; le porte interne sono a battente in legno verniciato.

Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e vasca angolare.

Superficie complessiva di circa mq**209,50**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra h=230-255; piano primo h=235, piano secondo h=245

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'intero immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione scarso e mediocre.

si evidenzia che:

- al piano terra nella zona cottura, disimpegno, bagno e cantina si presentano sostanziali fenomeni di distacco intonaco per probabili pregresse infiltrazioni dalla copertura soprastante;

- nella porzione di cortile senza soluzione di continuità con quella di pertinenza esclusiva, prospetta un edificio pericolante in evidente stato di rovina con già presenti consistenti crolli e relative macerie nel cortile stesso, con la necessità di messa in sicurezza.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: scarse Riferito limitatamente a: androne e cortile
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: cantina

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con radiatori
<i>Stato impianto</i>	staccato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 77/1999**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento copertura su porzione di fabbricato

Presentazione in data 22/05/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 13/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria pavimentazione esterna e staccionata

Rilascio in data 26/11/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 04/2010

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria pavimentazione esterna, staccionata e fognatura

Rilascio in data 27/04/2010 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: comune di Sant'Omobono Terme - località Valsecca, via Caffarino 9

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: comune di Sant'Omobono Terme - località Valsecca, via

Caffarino 9

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ambiti urbani di antica formazione -a; nucleo N9 Caffarino - ristrutturazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: comune di Sant'Omobono Terme - località Valsecca, via Caffarino 9

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:OMISSISad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di OMISSIS

Titolare/Proprietario:OMISSISal. 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.

Note: con medesimo atto tacitamente accettata da parte degli eredi l'eredità di OMISSIS, accettazione trascritta a Bergamo il 06/07/2009 ai nn. 41471/25208

Titolare/Proprietario:OMISSISal. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di OMISSIS

Titolare/Proprietario:OMISSIS**proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di OMISSIS integrazione successione presentata a Bergamo il 03/07/2007 al n.1192 vol2007

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Iscrizione di ipoteca:Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/05/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/06/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

-Trascrizione pregiudizievole:Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data

11/09/2018 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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valsecca (BG), via Caffarino 9
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	162,00	1,00	162,00
cantina piano terra	sup lorda di pavimento	14,00	0,70	9,80
balconi piano secondo	sup lorda di pavimento	7,50	0,33	2,48
androne ingresso	sup lorda di pavimento	11,00	0,50	5,50
cortile	sup lorda di pavimento	15,00	0,10	1,50
		209,50		181,28

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

bene non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: accesso forzoso eseguito dal custode giudiziario, con sostituzione serratura, durante il sopraluogo collegiale del 28/06/2019

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zonalistino prezzi immobili di Bergamo e provinciaborsino innobiliareosservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 660,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Valsecca (BG), via Caffarino 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.644,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	162,00	€ 660,00	€ 106.920,00
cantina piano terra	9,80	€ 660,00	€ 6.468,00
balconi piano secondo	2,48	€ 660,00	€ 1.636,80
androne ingresso	5,50	€ 660,00	€ 3.630,00
cortile	1,50	€ 660,00	€ 990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.644,80
Valore corpo			€ 119.644,80
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 119.644,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 119.644,80

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]	181,28	€ 119.644,80	€ 119.644,80

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.964,48

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 107.680,32

Valore diritto e quota € 107.680,32

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €107.680,32

Allegati

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: PGT- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: visure conservatoria- allegato e: documentazione fotografica

25-07-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Ferrari