

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 487/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



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 **Casazza (BG)**
Località/Frazione
via Vittorio Veneto 8

INDICE

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
Corpo: A.....	7
2. DESCRIZIONE.....	7
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: A.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE.....	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: A.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
Corpo: A.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
Corpo: A.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	11
11. STATO DI POSSESSO.....	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12
Criterio di stima.....	12
Fonti d'informazione.....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	14
Corpo: B.....	14

2. DESCRIZIONE.....	14
DESCRIZIONE GENERALE.....	14
Corpo: B.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE.....	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	16
Corpo: B.....	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	16
Corpo: B.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	16
Corpo: B.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	17
Corpo:.....	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	17
Corpo: B.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	17
Corpo: B.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	18
11. STATO DI POSSESSO.....	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	18
Criterio di stima.....	18
Fonti d'informazione.....	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

Lotto: 002 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
Corpo: A.....	7
2. DESCRIZIONE.....	7
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: A.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE.....	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: A.....	9

4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	10
Corpo: A.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
Corpo: A.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	11
11. STATO DI POSSESSO.....	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12
Criterio di stima.....	12
Fonti d'informazione.....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	14
Corpo: B.....	14
2. DESCRIZIONE.....	14
DESCRIZIONE GENERALE.....	14
Corpo: B.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE.....	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	16
Corpo: B.....	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	16
Corpo: B.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	16
Corpo: B.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	17
Corpo:.....	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	17
Corpo: B.....	17

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	17
Corpo: B.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	18
11. STATO DI POSSESSO.....	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	18
Criterio di stima.....	18
Fonti d'informazione.....	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2024 alle 09:45

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: 30-10-2023

Data giuramento: 02-11-2023

Data sopralluogo: 05-12-2023

Cronologia operazioni peritali: 27-11-2023 e 20-12-2023 catasto e conservatoria, 05-12-2023 sopralluogo congiunto con custode a Casazza, 23-01-2024 accesso atti comune di Casazza.

Beni in **Casazza (BG)**
via Vittorio Veneto 8

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis, foglio 4, particella 2425, subalterno 3, indirizzo via Vittorio Veneto 8, piano S1-T, comune Casazza sez. MO, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 135 mq (130), rendita € 433,82

Confini: a nordest, sudest e sudovest affaccio su aree comuni condominiali, a nordovest in aderenza parzialmente con proprietà di terzi e con vano scale comune.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Vittorio Veneto n. 8 a Casazza in zona a nord del paese, in prossimità delle vie di collegamento principali, all'interno di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra, con vano scala e ascensore, composta da tredici unità residenziali, oltre autorimesse al piano seminterrato e aree condominiali quali il cortile, camminamenti, giardino e vani vari al piano seminterrato. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura in tegole. L'unità immobiliare residenziale al piano rialzato è accessibile dalla via comunale direttamente dal vano scale condominiale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

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 al piano rialzato, oltre cantina di pertinenza al piano interrato, in una palazzina residenziale, con affacci su tre lati e in aderenza a nordovest con proprietà di terzi e vano scale comune.

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

ingresso, cucina, studio, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo, oltre cantina di pertinenza al piano interrato.

il terrazzo è munito di scala in ferro collegata direttamente al cortile comune.

In soggiorno è presente una stufa.

I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei vari locali e con rivestimento in piastrelle nei bagni e in cucina.

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

L'ingresso dell'abitazione e le porte interne sono a battente in legno tamburato. la cantina è munita di porta in metallo.

I bagni sono attrezzati con lavandino, sanitari in ceramica a terra, vasca o box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1973/74

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre. L'unità immobiliare si presenta in uno stato pessimo, con necessità di manutenzione e la vetustà dei servizi igienici, degli infissi e degli impianti in generale. In particolare si evidenzia la pessima conservazione del vano cantina e del terrazzo con la pavimentazione in distacco.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	vetusto
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con termosifoni e caldaia esterna
Epoca di realizzazione/adeguamento	vetusto
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 271

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 474 e successive varianti.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante

Oggetto: variante
Rilascio in data 20/11/1973 al n. di prot.

Numero pratica: 505

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: locale caldaia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/06/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 535

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 03/12/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 830

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: autorimesse
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 17/10/1977 al n. di prot.

Numero pratica: 92

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: trasformazioni varie per ampliamento e cambio destinazione d'uso piano rialzato da magazzino a residenziale
Rilascio in data 27/09/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 1651

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: tetto
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 26/08/1988 al n. di prot.

Numero pratica: 86

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: riscaldamento aut
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 30/10/1991 al n. di prot.

Tipo pratica: agibilità
Abitabilità/agibilità in data 10/05/2013 al n. di prot.

Numero pratica: pe 2016 23

Tipo pratica: comunicazione inizio lavori asseverata
Per lavori: fognatura
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 13/12/2016 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto 8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenziano aperture porte diverse in zona ingresso e cucina, ma i vani sostanzialmente sono confermati. Non vi è riscontro nelle pratiche edilizie dei vani cantina in genere.
Regularizzabili mediante: istanza in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diverse aperture vani appartamento e regolarizzazione vano cantina

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	TMs - tessuto misto consolidato confermato allo 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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vittorio Veneto 8

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

Note: si evidenziano aperture porte diverse in zona ingresso e cucina, ma i vani sostanzialmente sono confermati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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 attiva contro ; Derivante da: garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2013 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2023 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 Casazza (BG), via Vittorio Veneto 8**

no

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. **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:** Per le proprietà in oggetto, come indicato dall'amministratore di condominio in € 13.444,00**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
terrazzo	superf. esterna lorda	17,00	0,30	5,10
abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		152,00		136,35

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

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 Casazza; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 / 1100,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Casazza (BG), via Vittorio Veneto 8**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.261,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terrazzo	5,10	€ 860,00	€ 4.386,00
abitazione piano rialzato	130,00	€ 860,00	€ 111.800,00
cantina piano interrato	1,25	€ 860,00	€ 1.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.261,00
Valore corpo			€ 117.261,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.261,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.261,00

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]	136,35	€ 117.261,00	€ 117.261,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.071,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 100.689,68
Valore diritto e quota	€ 100.689,68

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.689,68
---	---------------------