

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 108/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Partita IVA: 02297860161
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 226757
Fax: 035 0147668
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
Via Trento n.84

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento (monocale)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A.....	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A.....	7
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
Regime fiscale della vendita	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-01-2024 alle 10.15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli

Data nomina: 04-05-2023

Data giuramento: 05-05-2023

Data sopralluogo: 08-08-2023

Cronologia operazioni peritali: Sopralluogo presso appartamento in data 08-08-2023 Richiesta accesso atti in data 16-08-2023 Accesso agli atti presso Comune di Treviglio in data 27-11-2023 (dopo vari solleciti)

Beni in **Treviglio (BG)**
Via Trento n.84

Lotto: 001 - Appartamento (monolocale)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (VEDANSI ALLEGATI 01-02-03-04-05).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Trento n.84

Note: Trattasi di appartamento monolocale in via Trento n.84

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà (vedasi ALLEGATO 04)

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS Ulteriori informazioni sul debitore: VEDASI ALLEGATO 10 ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il proprietario è OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , foglio 21, particella 11447, subalterno 28, indirizzo VIA TRENTO N.84, piano PRIMO, comune di TREVIGLIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 32 MQ, rendita € 123,65

Derivante da: Costituzione del 20.06.1992 in atti dal 12.11.1998 Classamento L.449/97 (n.6672.2/1992) Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In base all'atto notarile del Notaio OMISSIS in data 26.06.2002 (vedasi allegato 08) i millesimi di proprietà della società OMISSIS (proprietaria prima del sig. OMISSIS sono pari a 16,905.

Confini: A nord subalterno 19, a est subalterno 29, a sud con vano scala e a ovest con parti comuni (subalterno 1)

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento monolocale in via Trento n.84 a Treviglio nel Condominio Poker (**Vedansi ALLEGATI 06 e 07**)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno in particolare

Attrazioni storiche: Nessuno in particolare

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di un appartamento monolocale sito al piano primo del Condominio Poker composto da un vano principale della superficie di mq. 21,77, da un anti wc di mq. 2 e di un wc senza areazione di mq. 2,78. La superficie lorda è pari a mq. 32,00

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1991-1992

L'unità immobiliare è sita in Via Trento n.84; ha un'altezza utile interna di circa m. 271 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento monolocale sito nel Condominio Poker in via Trento a Treviglio. Il condominio è stato costruito fra il 1991 e il 1992 e si presenta in un buono stato. L'appartamento invece risulta in condizioni insufficienti e necessitanti di una ristrutturazione globale non essendo mai stato oggetto di intervento negli ultimi 31 anni (vedasi documentazione fotografica Allegato 06). L'appartamento è comunque dotato di abitabilità (vedasi Allegato 11)

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Pilastrini e travi</i>	In cemento armato
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: scarse Note: Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con scarso grado di isolamento energetico e acustico
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare

<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991-1992
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Trattasi di impianto sottotraccia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caloriferi in alluminio
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 35/1991**

Intestazione: OMISSIS rappresentata dal sig. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione nuovi edifici residenziali e commerciali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/01/1990 al n. di prot. 588

Rilascio in data 18/03/1991 al n. di prot. 6601

Abitabilità/agibilità in data 09/05/2001 al n. di prot. 17926 (vedasi Allegato 11)

Numero pratica: 376/1992

Intestazione: OMISSIS rappresentata dal sig. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.35/1991

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/10/1992 al n. di prot. 26026 (vedasi Allegato 11)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Trento n.84

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Trento n.84**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 07.02.2012
Ambito:	CAPO IV AMBITI URBANI CONSOLIDATI - Parte I Ambiti/Insediamenti centrali e della corona periferica
Norme tecniche di attuazione:	art. 25 NTA Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
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:	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 50%
Altezza massima ammessa:	13 metri
Volume massimo ammesso:	esistente
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 Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Trento n.84**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: In data 26.06.2002 la società OMISSIS ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento dal sig. OMISSIS (vedasi allegato 08). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 26/06/2002, ai nn. 44106/16490.

Titolare/Proprietario: In data 28.09.2004 il sig. OMISSIS (attuale proprietario) ha acquistato dalla società OMISSIS l'immobile oggetto di pignoramento. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 28/09/2004, ai nn. 3218/897.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO NOTARILE; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 28/09/2004 ai nn. 3219/898 in data 29/09/2004 ai nn. 50969 /13989; Importo ipoteca: € 162500; Importo capitale: € 65000; Note: VEDASI ALLEGATO 08.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a in data 13/04/2023 ai nn. 20490/13821; VEDASI ALLEGATO 08 .

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 , Via Trento n.84

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviglio non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livelli o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800 euro circa.

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: 4763,35 EURO. L'amministratore condominiale ha inviato allo scrivente CTU il prospetto delle rate scadute - vedasi Allegato 09

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In base all'atto notarile del Notaio in data 26.06.2002 (vedasi allegato 08) i millesimi di proprietà della società OMISSIS (proprietaria prima del sig. OMISSIS) sono pari a 16,905.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevabili in base agli atti consultati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Treviglio che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2022

Zona: TREVIGLIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unica unità immobiliare per la quale non necessita alcuna divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi:

Il sig. OMISSIS è nato il 01.05.2023 in Egitto e non ha alcun contratto di affitto con il sig. OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Treviglio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2022 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 1000 €/mq (medio fra 900 e 1.250 €/mq);

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Treviglio (BG), Via Trento n.84

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	32,00	€ 1.000,00	€ 32.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.000,00

Valore corpo	€ 32.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.000,00

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]	32,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.763,35

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 27.000,00

Valore diritto e quota € 27.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **27.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Fuori Campo IVA

Allegati

Gli allegati alla perizia sono:

- ALLEGATO 01 estratto di mappa con individuazione mappale
- ALLEGATO 02 elaborato planimetrico
- ALLEGATO 03 scheda catastale
- ALLEGATO 04 visura storica
- ALLEGATO 05 elenco subalterni
- ALLEGATO 06 doc fotografica
- ALLEGATO 07 rilievo stato di fatto
- ALLEGATO 08 atti di trasferimento e formalità
- ALLEGATO 09 rate condominiali pregresse non saldate
- ALLEGATO 10 Stato famiglia ed estratto di matrimonio
- ALLEGATO 11 - ABITABILITA'
- documentazione fotografica con planimetria di rilievo (formato zip)
- perizia senza dati sensibili - privacy
- succinta
- Prospetto beni formati rtf
- check-list

27-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli