

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 65/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco
Codice fiscale: DLGVCN62L30L411O
Studio in: Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda
Telefono: 02-90963566
Email: vincenzo@studiodelgiacco.it
Pec: delgiacco.6206@oamilano.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Pizzo Recastello 6A

INDICE

Lotto: 001 - Unità Immobiliare residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Unità immobiliare residenziale.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Unità immobiliare residenziale.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Unità immobiliare residenziale.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Unità immobiliare residenziale.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Unità immobiliare residenziale.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Unità immobiliare residenziale.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Unità immobiliare residenziale.....	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. BRUNO CONCA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Pizzo Recastello 6A

Lotto: 001 - Unità Immobiliare residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pizzo Recastello 6A

Note: Unità immobiliare residenziale con annessa autorimessa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiataria

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La proprietà superficiataria si intende per la durata di anni 99 a decorrere dal 28/11/1986

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 71, particella 2652, subalterno 62, indirizzo Via Pizzo Recastello 6A, piano 5, comune Bergamo, categoria A/3, classe 7, consistenza 93, superficie 91, rendita € 596,51

Note: Proprietà superficiataria si intende per la durata di anni 99 a decorrere dal 28/11/1986

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 71, particella 2652, subalterno 11, indirizzo Via Pizzo Recastello 6A, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza 14, superficie 14, rendita € 70,86

Note: Proprietà superficiataria si intende per la durata di anni 99 a decorrere dal 28/11/1986

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sito in zona residenziale nel quartiere "Boccaleone" di Bergamo. La zona è ben servita da trasporti pubblici e dalle principali strade di collegamento. Buoni i servizi primari, scuole, oratori, negozi di vicinato, ecc.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Centri commerciali (4,6Km), Ospedali (1,8 Km), Scuole (Nelle immediate vicinanze), Servizi Primari (Nelle immediate vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Valle Seriana, Valle Camonica, Valle Brembana, Val di Scalve.

Attrazioni storiche: Citta Alta .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Orio al Serio 4,6 Km, Autostrada A4 3,9Km, Stazione Ferroviaria 2,3Km, Fermata Tram delle Valli 1,5Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Unità immobiliare residenziale**

L'unità immobiliare oggetto di stima è posto nella prima periferia del comune di Bergamo nel quartiere "Boccaleone" ed inserito in più vasto compendio immobiliare. Lo stabile è dotato di ascensore.

Il bene è posto al piano quinto della scala "B" e si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e servizi igienici, oltre a n.4 balconi.

Le finiture interne sono del tipo, per i pavimenti e rivestimenti i gres, i serramenti interni ed esterni in legno con oscuranti di tipo avvolgibile.

Al piano terra è presente l'autorimessa singola con chiusura di tipo a basculante in lamiera metallica verniciata.

Superficie complessiva di circa mq **105,60**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.62 unità residenziale scala B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in scarso stato manutentivo mentre lo stabile in cui è inserito si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Condominiale
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	Impianto antincendio condominiale
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Impianto ascensore condominiale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1270 del 16/04/1982

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pizzo Recastello 6A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna nella zona giorno/cucina

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna nella zona giorno/cucina

Oneri di regolarizzazione	
Regolarizzazione edilizia comprensivo della sanzione.	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pizzo Recastello 6A

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pizzo Recastello 6A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità catastali riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna nella zona giorno/cucina

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna nella zona giorno/cucina

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/07/2003 al 22/04/2004. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . 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:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

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: Unità immobiliare residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Pizzo Recastello 6A

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1969.

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:

Spese condominiali scadute: 374,37 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data del 14/06/2024 risulta insoluta n.1 rata d'importo pari a 374,37€

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile in cui è inserito il bene oggetto di stima è dotato di rampa per abbattimento barriere architettoniche all'accesso pedonale e ascensore a servizio dei piani.

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: Unità immobiliare residenziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze sono state dedotte dalle schede catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	94,50	1,00	94,50
Balconi	sup lorda di pavimento	11,10	0,33	3,66
		105,60		98,16

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:

Unità immobiliare residenziale 1. Autorimessa mapp.2652 sub.11	Identificato al n. Mapp.2652 sub.11 Posto al piano Terra Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 15.30 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 15000
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non si ritiene divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Criterio di stima comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito internet Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare residenziale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa mapp.2652 sub.11

Bergamo (BG), Via Pizzo Recastello 6A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Per la proprietà superficiaria si intende per la durata di anni 99 a decorrere dal 28/11/1986

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	94,50	€ 1.400,00	€ 132.300,00
Balconi	3,66	€ 1.400,00	€ 5.124,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 135.000,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare residenziale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa mapp.2652 sub.11	98,16	€ 150.000,00	€ 150.000,00

12.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Spese condominiali scadute € -374,37

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 145.625,63

Valore diritto e quota € 145.625,63

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 145.625,63

17-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo Del Giacco