

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 378/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Giorgio Maj
Codice fiscale: MJAGRG54B05I530Z
Studio in: Via S. Andrea 3 - 24044 Dalmine
Telefono: 035370770
Fax: 0350401210
Email: studiomaj@giorgiomaj.it
Pec: giorgio.maj@geopec.it

Beni in **Foppolo (BG)**

Località/Frazione

Piazzale Alberghi

INDICE**Lotto: 001**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2024 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giorgio Maj

Data nomina: 05-10-2023

Data giuramento: 10-10-2023

Data sopralluogo: 26-10-2023

Beni in **Foppolo (BG)**
Piazzale Alberghi

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO DUPLEX CON POSTO AUTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazzale Alberghi

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, piena proprietà 1/3

OMISSIS, piena proprietà 1/3

OMISSIS, piena proprietà 1/3

APPARTAMENTO DUPLEX

foglio 16, particella 449, subalterno 157, indirizzo Piazzale Alberghi sn, scala D, piano 11-12, comune D688, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, superficie 95 mq, rendita € 371,85 €

Confini: Da nord in senso orario, piano 11: vuoto su area esterna, altra unità immobiliare, vano scala comune, altra unità immobiliare Da nord in senso orario, piano 12: vuoto su area esterna, vano scala comune, altra unità immobiliare

POSTO AUTO

foglio 16, particella 449, subalterno 55, indirizzo Piazzale Alberghi sn, piano 1, comune D688, categoria c/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 15 mq, rendita € 39,04 €

Derivanti da: Successione ex Lege di OMISSIS del OMISSIS, registrata a Bergamo il OMISSIS Volume OMISSIS n. OMISSIS, Trascrizione n. OMISSIS. In atti dal OMISSIS

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: ricettivo/turistico/sportivo a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Seggiovia Paese - Piazzale Alberghi (buona), Seggiovia Ronchi - IV Baita (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme (35 km), Bergamo (58 km).

Attrazioni paesaggistiche: Cascata della val Sambuzza, Alpi Orobie Bergamasche.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Bergamo - Foppolo capolinea/partenza in Piazzale Alberghi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

APPARTAMENTO DUPLEX CON POSTO AUTO

Appartamento disposto su due livelli tra loro collegati da scala interna di pertinenza esclusiva ai piani 11 e 12 del complesso denominato "Condominio Valgussera" caratterizzato da una configurazione planimetrica semicircolare e da uno sviluppo in altezza maggiore ai lati rispetto alla parte centrale.

L'unità immobiliare risulta così composta: scala di accesso di pertinenza esclusiva, disimpegno di ingresso, ripostiglio, camera / studio, soggiorno e sala da pranzo, cucina non abitabile, bagno e camera a piano 11; tramite scala interna si sale al piano successivo ove trovano collocazione 2 camere, tra loro concatenate (la seconda camera è accessibile attraverso la prima, non essendovi corridoio di distribuzione).

Posto auto al piano 1

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: 11-12

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 (altezza media)

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 12 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
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: 4/71**

Intestazione OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Realizzazione di condominio per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 30/06/1971 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	in vigore dal 22/08/2016
Ambito:	Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	CAPITOLO IV - SISTEMI URBANISTICI Art. 25.1.3 Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "una-tantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.19.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 19.8-19.9-19.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario ante ventennio al 25/03/2020:**

OMISSIS, 1/1 piena proprietà

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.

Titolare/Proprietario dal 25/03/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i):

OMISSIS, 1/3 piena proprietà

OMISSIS, 1/3 piena proprietà

OMISSIS, 1/3 piena proprietà

In forza di:

- 1) atto accettazione eredità con beneficio di inventario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS
- 2) rettifica trascritta in data OMISSIS, numero OMISSIS e numero RP OMISSIS
- 3) atto accettazione eredità con beneficio di inventario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS
- 4) denuncia di successione, aperta il OMISSIS, agli atti dal OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a , in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

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; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000; Note: Mutuo ipotecario a favore di OMISSIS, contro OMISSIS Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data OMISSIS ai nn. v iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.545,00 €.

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

- quarta rata, in scadenza il 15.06.2024: 394,00 €

- quinta rata, in scadenza il 15.09.2024: 394,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ed insolute al momento della perizia: 394,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2801,61 €

Preventivo gestione ordinaria dal 01/10/2023 al 30/09/2024:

spese scadute ed insolute

- prima rata, scaduta il 30/11/2023 di € 2.092,61 (di cui € 674,79 corrispondenti al saldo a debito dell'esercizio precedente);

- seconda rata scaduta il 30/01/2024 di 709,00 €;

spese in scadenza

- terza rata in scadenza il 30/03/2024 di 709,00 €;

- quarta rata in scadenza il 30/05/2024 di 709,00 €.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il condominio risulta accessibile negli spazi comuni e nella distribuzione ai piani, grazie alla presenza di ascensore; l'immobile oggetto di perizia risulta non accessibile in quanto l'ospite, dopo essere sbarcato dall'ascensore nel corridoio comune, deve percorrere una scala di larghezza inferiore a 120 cm (misura minima per le scale negli ambienti comuni) priva di servoscala e di pianerottoli.

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.		Coefficiente	Superficie equivalente	
APPARTAMENTO DUPLEX	sup lorda di pavi- mento	mq	95,00	1,00	mq	95,00
		mq	95,00		mq	95,00

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 uti-

lizzabili.

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: 1-2023

Zona: Foppolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 970

Accessori:

Destinazione	Localizzazione	Superficie complessiva		Coefficiente	Superficie equivalente	
POSTO AUTO	Piano primo	mq	14,00	1,00	mq	14,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è reso disponibile per affitto durante la stagione sciistica

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato e che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo dell'atto di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto.
- viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore dell'immobile da stimare è quindi verificato e confrontato con i valori delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato nel periodo corrente.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi delle compravendite in loco è stata effettuata ricercando beni simili che chiameremo comparabili, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter metterli a

confronto con il bene oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni site nel centro della città di Bergamo, con destinazione residenziale.

Nel comparto individuato, gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.I.M.A. Bergamo; agenzie immobiliari locali; siti web di compravendite immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750 - 1.200 €/mq .

12.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>		<i>Valore Unitario</i>		<i>Valore Complessivo</i>	
APPARTAMENTO DUPLEX	mq	95,00	€ / mq	760,00	€	72.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo					€	72.200,00
Valore corpo					€	72.200,00
Valore accessori (posto auto a piano primo)					€	+ 3.000,00
Valore complessivo intero					€	75.200,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>SLP</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO DUPLEX	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto	95,00	€ 75.200,00	€ 75.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.280,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.000,00

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

Valore di stima:

Valore intero € 59.920,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.920,00

28-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Giorgio Maj