

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 432/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci
Codice fiscale: PCESFN60B28A794Z
Studio in: via Vacha 15 - 24123 Bergamo
Telefono: 035 570128
Email: arch.peci@gmail.com
Pec: stefano.peci@archiworldpec.it

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione
Via degli Oleandri 4/a

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione + solaio

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2024 alle 10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci

Data nomina: 21-10-2023

Data giuramento: 24-10-2023

Data sopralluogo: 07-12-2023

Cronologia operazioni peritali: Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, indicando inoltre i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal perito in allegato.

Accettata in data 24/10/2023 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili. In data 30/10/2023 veniva fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Verdellino; In data 29/11/2023 veniva trasmessa in via telematica la documentazione richiesta;

Il sopralluogo all'immobile veniva effettuato in data 07/12/2024 e in data 14/12/2023, unitamente al sig. OMISSIS per il Custode. Si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale della proprietà che evidenziava la corrispondenza con la planimetria catastale ed i titoli edilizi dell'immobile.

Beni in **Verdellino (BG)**
Via degli Oleandri 4/a

Lotto: 001 - Abitazione + solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Oleandri 4/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 3, particella 928, subalterno 14, indirizzo Via degli Oleandri n. 2, piano 3, comune Verdellino, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 253,06

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 13/12/2007 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MILANO (MI) Repertorio n. 99228 - CAN PAS TR. N.45287/2007 Voltura n. 16663.1/2010 - Pratica n. BG0202539 in atti dal 17/06/2010

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MM=27,72 comprende le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni.

Confini: Da nord in senso orario: dell'appartamento: prospetto su area comune, altra proprietà, vano scale e ascensore, altra proprietà e prospetto su area comune. Del solaio: prospetto su area comune, altra proprietà, corridoio comune e altra proprietà. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Verdellino (BG) in località Zingonia Viale Degli Oleandri n.4/a, si tratta di un'appartamento al piano terzo con solaio al piano nono, parte di un edificio residenziale ultimato nel 1970 sito in quartiere residenziale, la zona è contraddistinta da condomini anche di grandi dimensioni.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (distante km. 1,0), Scuola primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus circa 500 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A- Appartamento al piano terzo + solaio a piano sottotetto**

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un'abitazione al piano terzo e un solaio al piano nono, parti di un edificio residenziale di nove piani fuori terra e uno seminterrato, ultimato nell'anno 1970, con accesso pedonale da Viale Degli Oleandri. L'edificio è posto in zona residenziale con piccole attività commerciali ed è contraddistinta da condomini di grandi dimensioni.

L'unità immobiliare pignorata è così composta: ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e tre balconi;

Superficie complessiva di circa mq 117,00

Completa la proprietà un solaio al piano nono avente una superficie lorda di circa mq. 10.

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 per l'appartamento e circa m. 1,5 per il solaio

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo il condominio è oggetto CILA SUPERBONUS con interventi di riqualificazione energetica, quali l'isolamento delle facciate (cappotto), isolamento del soffitto verso il sottotetto e del pavimento verso le cantine.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, l'appartamento disabitato da qualche anno presenta in vari punti distacco di tinteggiatura provocato da infiltrazioni d'acqua dal piano superiore, sarà da prevedere inoltre la verifica di tutti gli impianti, elettrico, idrico e termico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: misto laterizio e cemento armato condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: Muratura e pilastri in c.a. condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Note: Le tapparelle sono tutte da sostituire.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: mattoni paramano condizioni: pessime Note: Si sta posando il cappotto esterno.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Fognatura</i>	recapito: collettore o rete comunale
<i>Gas</i>	Note: Assente
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse Note: Alla data del sopralluogo, la caldaia è mancante, si dovrà quindi prevedere l'istallazione di una nuova caldaia da posizionarsi sul balcone della cucina.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	Manca la caldaia, ma sono presenti le tubature ed i termosifoni.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'ascensore non è a norma, di conseguenza non è funzionante.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Ingresso



Soggiorno



Bagno



Camera



3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 142/68**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: Costruzione di quattro edifici ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/03/1968

Abitabilità/agibilità in data 02/03/1970

Numero pratica: 73/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/12/2021

Numero pratica: 48/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA SUPERBONUS

Per lavori: Cappotto pareti - Isolamento pavimento verso cantine - Isolamento soffitto verso sottotetto

Presentazione in data 15/11/2022

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Oleandri 4/a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Oleandri 4/a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n.2 del 21/02/2011 e successive varianti n. 8 in data 26/05/2014, n. 23 in data 10/09/2015, n. 53 in data 24/10/2017, n. 28 in data 18/09/2020 e n. 21 in data 25/06/2021.
Zona omogenea:	Territori Urbanizzati - Tessuto urbano da consolidare
Norme tecniche di attuazione:	NTA - art. 17 - PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione della città moderna, avvenuta perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi verdi lineari esterni.
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- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via degli Oleandri 4/a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: 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 a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto

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- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Via degli Oleandri 4/a

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 760 Euro.

E' stato deliberato un compenso straordinario per l'amministratore per le pratiche del 110%

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1428 a cui vanno sommati Euro 760 per la gestione corrente per un totale di €. 2188

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): mm= 27,72 comprende le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni.

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- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
Solaio	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
Abitazione	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
		127,00		105,40

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

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le

condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa & Terreni - Osservatorio immobiliare
800/900 €/mq. Per immobili di tipo economico
400/600 €/mq. Per immobili da ristrutturare
OMI- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/930 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

A- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto. Abitazione di tipo economico [A3] Verdellino (BG), Via degli Oleandri 4/a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.430,00.

I valori di mercato per abitazioni di tipo economico oscillano tra i 700 e i 900 €/mq. Per l'immobile oggetto di perizia stante le pessime condizioni di manutenzione e conservazione si è ritenuto congruo attribuire un valore pari a 450 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Balconi	5,40	€ 450,00	€ 2.430,00
Solaio	1,00	€ 450,00	€ 450,00
Abitazione	99,00	€ 450,00	€ 44.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.430,00
Fornitura e posa di una nuova caldaia detrazione di € 3000.00			€ -3.000,00
Valore corpo			€ 44.430,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.430,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.430,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento al piano terzo + solaio al piano sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	105,40	€ 44.430,00	€ 44.430,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.665,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 35.565,00

Valore diritto e quota

€ 35.565,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **35.565,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di soggetto privato non soggetto IVA, si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%). Fatta salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa".

Allegati

- Cartella .zip
- Succinta
- Versione perizia privacy
- Check list
- Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- Fascicolo allegati

09-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Peci