



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 749/2022



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K

Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128

Email: info@esdesign.it

Pec: info@pec.esdesign.it



Beni in **Oltre Il Colle (BG)**Località/Frazione
via Drago n. 549**INDICE****Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Drago 549**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4
Corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)	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
Adegamenti e correzioni della stima	10
Prezzo base d'asta del lotto	10
Regime fiscale della vendita	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Data nomina: 06-03-2023
Data giuramento: 09-03-2023
Data sopralluogo: 04-05-2023

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 22/03/2023 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 27/03/2023 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Oltre il Colle (Bg);
- in data 05/04/2023 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Oltre il Colle (Bg);
- in data 04/05/2023 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Drago 549

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Drago n. 549

Quota e tipologia del diritto

15/30 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 15/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nato a OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 15/30 in regime di separazione dei beni

2. OMISSIS nata OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 15/30 in regime di separazione dei beni, foglio 35, particella 2868, subalterno 5, indirizzo via Drago 549, comune Oltre il Colle, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie 133 mq, rendita € 356,36

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/10/2020 Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS)

Confini: Da Nord in senso orario: Vano scala e spazi comuni; libero su tre lati rimanenti.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliari oggetto della presente procedura è ubicata in zona semicentrale del Comune di Oltre il colle (BG), in zona boschiva/residenziale prossima ai principali servizi, con scarse aree a parcheggio e viabilità locale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: boschiva a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (700 m), Ufficio postale (750 m), Municipio (1,0 Km), Scuola primaria (1,0 Km), Negozi di vicinato (1,0 Km)

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

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-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)**

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano secondo ed ultimo all'interno di un edificio di 3 piani edificato lungo la via Drago al n. 549.

L'unità immobiliare si distribuisce su un unico livello così composto:

Entrando, attraverso una rampa di scale, si accede ad un disimpegno dal quale è possibile accedere a sinistra al soggiorno ed alla cucina, a destra al disimpegno che conduce alle due camere, una con bagno interno, ed al bagno.

Dal disimpegno si accede anche, tramite una scala di 5 gradini, ad un piccolo soggiornino/studio.

Completano l'unità immobiliare un balcone accessibile dal disimpegno e dal soggiorno ed un balcone più piccolo accessibile da una camera da letto.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso un percorso e un vano scala comuni. L'immobile è privo di ascensore.

L'appartamento si presenta con pavimento in parquet in tutti i locali ad eccezione dei bagni dove è presente una pavimentazione e il rivestimento in marmo in un bagno, pavimentazione in marmo e rivestimenti ceramici nell'altro.

I bagni sono dotato di doccia e piccola vasca con doccino.

La porta di ingresso e le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera senza oscuranti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidato a scaldabagni elettrici ed il riscaldamento/raffrescamento avviene attraverso un impianto autonomo di condizionatori a pompa di calore e una stufa a pellet posizionata nel disimpegno di ingresso.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 122,00 mq, i balconi sviluppano una superficie lorda complessiva pari a circa 20,89 mq.

Superficie complessiva di circa mq **142,89**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 549; ha un'altezza utile interna di circa m. h variabile da 1,60 m a 3,85 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singol/doppia a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Marmo, piastrelle in ceramica, parquet condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: murature interne materiale: Intonaco e rivestimenti in pietra condizioni: buone Note: Alcune pareti interne sono rivestite in pietra e/o intonacate e tinteggiate

Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: scarti riciclati diffusori: stufa a pellet condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2020
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Misto stufa a pellet + pompe di calore
Stato impianto	Buono
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: OMISSIS /1967**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data OMISSIS al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data OMISSIS al n. di prot.

Numero pratica: OMISSIS /2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: S.C.I.A. in sanatoria

Per lavori: Variazione interna con aumento di superficie snr e formazione balcone

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Drago n. 549**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Drago n. 549**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 27-11-2020
Zona omogenea:	R3 Comparti residenziale edificati di contenimento
Norme tecniche di attuazione:	art.45 - comparti residenziale edificati di contenimento R3 II PGT individua i comparti edificati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale mediante cioè interventi di completamento (è ammesso solo l'ampliamento) da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno. In tale comparto non sono ammesse nuove costruzioni.
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:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	33%
Altezza massima ammessa:	8,50 m
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-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Drago n. 549**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/1973 al 24/07/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/09/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)

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-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Oltre il Colle (BG), via Drago n. 549

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3536.31.

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: 3279.86.

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-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici rilevate arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
Balconi	sup lorda di pavimento	20,89	0,25	5,22
		142,89		127,22

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:

A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)
1. Cantina

Posto al piano seminterrato
Valore a corpo: € 0

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento per 15/30 dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile, pertanto il bene ricompreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Oltre il Colle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

12.3 Valutazione corpi:

**A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG). Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina
Oltre Il Colle (BG), via Drago n. 549**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.498,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	122,00	€ 900,00	€ 109.800,00
Balconi	5,22	€ 900,00	€ 4.698,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.498,00
Valore corpo			€ 114.498,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.498,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.249,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Unità immobiliare in Oltre il Colle (BG)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	127,22	€ 114.498,00	€ 57.249,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.174,70
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 12.722,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.279,86
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ -21,44
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 81.300,00
Valore diritto e quota	€ 40.650,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.300,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

LOTTO 1:

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Planimetrie dello stato di fatto
- Visure catastali
- Certificati

03-07-2023



L'Esperto alla stima
Architetto Eduardo Santamaria

