



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 311/2024 (Portante)

N° Gen. Rep. 371/2024 (Riunita)



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z

Partita IVA: 02842450161

Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo

Telefono: 339 3988711

Email: mariacristina.brembilla@gmail.com

Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - Trilocale ad uso abitativo in edificio condominiale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso	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	11
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2024 alle 12:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

Si segnala procedura riunita N° Gen. Rep. 371/2024
Creditore Procedente: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Data nomina: 05-08-2024
Data giuramento: 07-08-2024
Data sopralluogo: 01-10-2024

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico: 07.08.24 Reperimento mappa, visura catastale, planimetria catastale, richiesta elaborato planimetrico (mancante). Ricerca attestazione di prestazione energetica presso banca dati CENED Regione Lombardia risultato scaduto. 21.08.24 Richiesta accesso atti tramite Geoportale Comune di Nembro 21.08.24 Visure ipotecarie 03.09.2024 Accesso Archivio Notarile di Bergamo per consultazione e richiesta estrazione copia atto di provenienza 19.09.2024 Accesso atti presso Ufficio Tecnico Comune di Nembro e primo sopralluogo esterno immobili pignorati 01.10.2024 Sopralluogo interno immobile pignorato con Custode 16.10.2024 Rilascio certificato contestuale di cittadinanza, residenza e stato civile 17.10.2024 Richiesta estratto per riassunto di matrimonio comune di S.Paolo d'Argon 30.10.2024 Richiesta rettifica n.civico in visura catastale mediante Contact Center Catasto - Agenzia delle Entrate 31.10.2024 Rilascio estratto per riassunto di matrimonio comune di S.Paolo d'Argon 04.11.2024 Visura aggiornata per avvenuta rettifica numero civico

Beni in **Nembro (BG)**
Località/Frazione **Crespi Basso**
Via Crespi, 9

Lotto: 001 - Trilocale ad uso abitativo in edificio condominiale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Crespi Basso, Via Crespi, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 15, particella 3502, subalterno 2, scheda catastale vedi allegato 3C alla presente perizia, indirizzo Via Crespi, 9, piano T, comune Nembro, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 70 mq. (totale escluse aree scoperte mq.70), rendita € 167,33

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.6.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta millesimi di proprietà che vengono riportati (127,8630) nelle spese condominiali.

Confini: Da nord in senso orario prospetto su cortile comune per tre lati, unità immobiliare di altre ragioni e vano scala comune sul quarto lato sino a chiudere.

Note: Constatata, in sede del sopralluogo, l'incongruenza tra il numero civico attribuito all'edificio (9) e quello riportato in visura catastale (10), la sottoscritta ha effettuato una richiesta di rettifica, con istanza inoltrata tramite "contact center" all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo (Istanza prot.n.23501524 del 30/10/24) per una più corretta identificazione dell'immobile, in osservanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dalla G.E. Il perito ha provveduto inoltre ad effettuare visura aggiornata alla presente perizia.

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

I dati catastali dell'appartamento corrispondono a quelli indicati nei due atti di pignoramento del 14.05.2024 n. rep.4326 a favore di OMISSIS e del 01.08.2024 n. rep.5950 a favore di OMISSIS. Si segnala che l'atto di pignoramento del 14.05.2024 n. rep.4326 a favore di OMISSIS, oltre ai dati di Catasto Fabbricati dell'appartamento, menziona "terreno identificato e contrassegnato al foglio 9 particella 3502 rendita € 167,33 categoria A/4 classe 2, consistenza 4 vani. Trattasi probabilmente di refuso (di cui, infatti, la trascrizione non tiene conto) in quanto il terreno su cui è stato edificato l'intero condominio risulta già regolarmente scaricato alla partita 1 degli enti urbani.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di trilocale inserito in palazzina di tre piani fuori terra posta in zona periferica del territorio comunale di Nembro, in prossimità del confine con il limitrofo comune di Albino. La palazzina, denominata fabbricato I, fa parte del complesso Crespi Basso, storico quartiere operaio realizzato a servizio della Manifattura Crespi all'inizio del XX° secolo. Il complesso si articola in otto edifici (contraddistinti dalle lettere alfabetiche da E ad N) per complessive 62 unità immobiliari. L'edificio I, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, si compone complessivamente di n.6 unità abitative, due per ogni piano, con un vano scala comune centrale. L'area scoperta comune, non recintata, è destinata prevalentemente a cortile veicolare, con accesso e parcheggi

delimitati da segnaletica orizzontale riservati ai residenti, ed in parte ad airole verdi. L'accesso avviene da via Crespi mediante passo carrabile regolamentato da segnaletica ma privo di cancelli. Il complesso è posto a valle della Strada Provinciale Bergamo-Clusone ed è compreso tra la Roggia Seriola a nord e la Roggia Morlana a sud. Il comune di Nembro conta circa 11.000 abitanti, è posto ad un'altitudine di 300 m s.l.m. e si estende su una superficie di circa 15 kmq. Essendo situato nella Val Seriana medio-inferiore, fa parte della Comunità Montana della Valle Seriana e dista circa 10 chilometri dal capoluogo orobico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico scarso con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria statale Crespi, Centro sportivo comunale Saletti, Oasi naturalistica Saletti, Minimarket, Farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: Miste residenziali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Alzano Lombardo, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio, ciclovie della Valle Seriana, paesaggio montano.

Attrazioni storiche: Numerosi edifici storici religiosi tra cui il Santuario dello Zuccarello.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autolinee Val Seriana in via Europa a circa m.250, Fermata TEB Tranvia Valseriana (linea S) a circa m.600

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **trilocale in Villaggio Crespi Basso**

Trattasi di trilocale ad uso abitativo, posto al piano terreno, in edificio di tre piani fuori terra di complessive n.6 unità abitative inserite nel complesso condominiale denominato "Villaggio Crespi Basso".

L'unità abitativa consta di un ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. Esternamente l'edificio è caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati con zoccolatura alla base. Finestre e portafinestre sono decorate con cornici decorative perimetrali esterne in cemento e, per il trilocale in esame, sono costituite da persiane a due ante in PVC, con serramenti in alluminio colore bronzo. L'ingresso all'unità immobiliare dal vano scale condominiale avviene tramite porta anch'essa in alluminio con specchiature vetrate.

La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa mq.53, quella commerciale di circa mq.70. La differenza è dovuta ai muri perimetrali di ampio spessore e ad un muro interno portante anch'esso di ampio spessore.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica chiare in formato rettangolare posate parallelamente ai muri da cm.30x20 in tutti i locali. Anche il bagno è dotato di pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento anch'esso in ceramica, con sanitari a terra in ceramica (lavandino a incasso, wc con cassetta esterna, bidet e piatto doccia da cm.70x95) e relativa rubinetteria. L'altezza interna dell'appartamento è di circa m.3.00 nel soggiorno, m.2.33 nell'ingresso-disimpegno controsoffittato e m.2.90 nelle camere.

Le porte interne sono in legno con specchiature a vetri, i battiscopa sono anch'essi in legno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a radiatori con caldaia murale in cucina. La caldaia risulta datata e durante il sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Si precisa che nella documentazione fotografica allegata alla perizia non è presente la fotografia della camera singola, per motivi di privacy, ma che la stessa è stata ispezionata e oggetto di misurazione da parte della sottoscritta perito estimatrice.

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1920 circa (data presunta)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990 (prospetti esterni, modifiche interne non databili)

ha un'altezza utile interna di circa m. m.3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta internamente ed esternamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente materiale: alluminio color bronzo protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti Note: Davanzali interni in granito.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente con apertura a compasso e specchiature in vetro materiale: legno condizioni: discrete</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: non verificabili Note: Il manto di copertura risulta essere stato oggetto di intervento di sostituzione nel 1990. Risultano pannelli solari sulla falda sud, dei quali non è stato possibile verificare la funzione.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura coibentazione: Non rilevabile. rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: discrete Note: Su alcune pareti perimetrali è rilevabile al tatto la presenza di pannelli di rivestimento interno in cartongesso presumibilmente a scopo isolante.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: cortile asfaltato con marciapiedi in porfido ad opus incertum condizioni: discrete</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: discrete</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: cemento bocciardato condizioni: sufficienti Note: Ingresso e vano scala al piano terra piastrellato con mattonelle di graniglia.</p>
Impianti	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: non verificabili</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili</p>
Fognatura	<p>recapito: fossa biologica</p>
Gas	<p>alimentazione: metano</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: n.77a/1990**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento facciate e manto di copertura

Oggetto: Manutenzione ordinaria facciate e copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Crespi Basso, Via Crespi, 9**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 10.12.1955 assunta come "stato legittimo" ai sensi dell'art.9 comma 1 bis (vedi note) emergono alcune difformità. In particolare, risulta demolito il divisorio tra cucina e soggiorno e leggermente ampliato il servizio igienico. La sanatoria delle opere interne è ottenibile mediante presentazione di pratica edilizia CILA tardiva con l'applicazione di sanzione di € 1.000,00 (diconsi euro mille) oltre eventuali diritti di segreteria e la successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura docfa (il cui costo è quantificato a parte nella specifica trattazione della conformità catastale). Considerando, in aggiunta alla sanzione di cui sopra, le spese tecniche per rilievo dello stato di fatto e la redazione della pratica, la regolarizzazione edilizia delle difformità interne comporta una spesa complessiva ipotizzabile in circa € 1.700 (diconsi millesettecentoeuro/00).
 Regolarizzabili mediante: CILA tardiva (in sanatoria) art.6 bis comma 5.
 Descrizione delle opere da aggiornare: Modifiche divisorii interni.

Oneri di regolarizzazione	
<i>CILA tardiva (in sanatoria) art.6 bis comma 5. L'importo stimato è comprensivo della sanzione pecuniaria da versarsi al Comune e della pratica edilizia da redigersi da tecnico abilitato.</i>	€ 1.700,00
Totale oneri: € 1.700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Nembro non risulta esistenza di permessi edilizi relativi all'edificazione del Villaggio Crespi basso, preesistente alla realizzazione del Villaggio Crespi alto, del quale esiste permesso edilizio del 1941. L'unico titolo edilizio rinvenuto negli archivi comunali inerente l'intero edificio risulta essere l'autorizzazione alla manutenzione ordinaria con rifacimento di manto di copertura e facciate (1990) che però riporta, come elaborato grafico, unicamente un estratto mappa. Anche la ricerca archivistica specifica sull'unità abitativa di cui trattasi (effettuata con i nominativi proprietari attuale e pregresso, numero civico e dati catastali) ha dato esito negativo. L'atto notarile di provenienza si limita a riportare la dichiarazione della parte alienante che attesta che le opere "sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967, e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi." Pertanto la verifica di conformità dell'unità abitativa di cui trattasi è stata eseguita sulla base della planimetria del primo accatastamento datato 10.12.1955, assunta come "stato

legittimo" ai sensi dell'art.9 comma 1 bis. In base a tale articolo "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti".

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Crespi Basso, Via Crespi, 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.47 del 22.07.2021 e n. 8 del 27.01.2022 (Variante n.3 al PGT 2015 approvato con D.C.C. n.43 del 26.10.2016)
Zona omogenea:	Residenziale - Tessuto fortemente consolidato a prevalente destinazione residenziale R1
Norme tecniche di attuazione:	Art.21 NTA (vedi stralcio di testo NTA allegato n.2.B1 alla presente perizia)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.31 del 24.07.2024
Zona omogenea:	Ambiti del territorio - Tessuto residenziale di contenimento - TRC
Norme tecniche di attuazione:	Art.20 NTA (vedi stralcio di testo NTA allegato n.2.B2 alla perizia)

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

Note: Il villaggio Crespi basso risulta edificato presumibilmente negli anni Venti del XX° secolo. Il primo edificio operaio a servizio del Cotonificio Crespi risale al 1888, mentre l'intenzione dell'azienda di costruire "un gruppo di case operaie" è riportata in un articolo del giornale locale "Il Serio" pubblicato in data 5.10.1907. Si presume che il villaggio Crespi basso fosse già costruito alla data del 20.6.1924. In tale data ebbe luogo l'inaugurazione, dopo i lavori di ristrutturazione ed ampliamento, della chiesa di San Faustino a servizio dei numerosi operai abitanti nelle vicinanze dello stabilimento. Le informazioni sopra riportate sono state desunte dalla pubblicazione "Una fabbrica e il suo paese. La filatura di cotone Crespi e C. di Nembro 1878-2007." di Giampiero Valoti (2024). Risulta certa l'esistenza del Villaggio Crespi basso all'epoca della realizzazione del Villaggio Crespi alto realizzato dietro presentazione di domanda prot. n.3311 del 4.8.1941. L'elaborato grafico di mappa riporta infatti come pre-esistenze gli edifici del Villaggio Crespi basso. La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare di cui trattasi risulta pertanto antecedente la Legge Urbanistica n.1150 del 1942 ed il primo Regolamento Edilizio locale con allegato Programma di Fabbricazione del Comune di Nembro entrato in vigore in data 27.08.1956.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Crespi Basso, Via Crespi, 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta demolito il divisorio tra cucina e soggiorno e leggermente ampliato il servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni, aggiornando la planimetria catastale, previo verifiche e rilievi tecnici.

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento planimetria catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Prestazione tecnico-professionale per redazione pratica di variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni. Importo stimato per la prestazione tecnico-professionale incluso diritti catastali (€ 50,00 diconsi cinquanta euro).	€ 450,00
Totale oneri: € 450,00	

Note: In fase di redazione della presente perizia, il perito ha ritenuto opportuno non procedere all'aggiornamento catastale in quanto l'aggiornamento catastale (con pratica Docfa redatta da professionista abilitato da inviarsi all'

Agenzia del Territorio) non può prescindere dalla regolarizzazione edilizia mediante pratica edilizia in sanatoria da presentarsi, sempre tramite professionista abilitato, al Comune di Nembro. L'aggiornamento catastale di prassi, in questi casi, viene presentato a completamento della pratica edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/02/2001 al 19/07/2006. 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.

Note: Con l'atto notarile sopraindicato OMISSIS acquisiva la piena proprietà dell'immobile di cui trattasi da OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS. La visura storica segnala un passaggio di proprietà intermedio mancante consistente nell'atto di cui sopra, per ulteriori dettagli si rinvia alla documentazione allegata alla perizia ai nn.6A-6C-6F-6G.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2006 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 01/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: trilocale in Villaggio Crespi Basso

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00 circa.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1.458,58. In base al rendiconto consuntivo dell'esercizio 01.01.2023-31.12.2023 risulta un saldo consuntivo insoluto pari a € 8.196,88 (ottomilacentonovantasei/88), dato dalla somma delle spese non pagate negli anni precedenti pari a € 7.476,87 (quattromilaquattrocentosettantasei/87) e dal consuntivo dell'anno rendicontato pari a € 720,01 (settecentoventi/01). Inoltre, alla data di stesura della presente perizia, risulta approvato un preventivo per la gestione ordinaria 01.01.2024-31.12.2024, riferito all'immobile periziato, di € 738,57 (settecentotrentotto/57), con un insoluto complessivo alla data odierna (essendo la IV ed ultima rata scaduta il 30.08.2024) di € 8.935,45 (ottomilacinquecentotrentacinque/45). Per ulteriori dettagli, si rinvia alla documentazione fornita dall'Amministratore di cui all'allegato n.7. Si

ritiene che alla data di stesura della presente perizia le spese insolute per la gestione in corso (01.01.2024-31.12.2024) e per quella precedente (01.01.2023-31.12.2023) siano quantificabili in € 1.458,58. L'importo, che non tiene conto degli insoluti delle precedenti gestioni di cui si è detto sopra, è dato dalla somma delle spese della gestione ordinaria del consuntivo approvato 1.1.2023-31.12.2023 pari ad € 720,01 (settecentoventi/01) e dell'importo di € 738,57 (settecentotrentotto/57) delle spese preventivate per la gestione 2024 e ad oggi interamente scadute. Dal verbale dell'assemblea ordinaria anno 2023 non risultano spese straordinarie deliberate. Per ulteriori dettagli, si rinvia alla documentazione fornita dall'Amministratore di cui all'allegato n.7.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Da lettura documentazione condominiale risultano 127,8630 millesimi di proprietà a carico dell'unità abitativa in esame.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità abitativa è posta al piano terra, tuttavia si segnala marciapiedi perimetrale all'edificio rialzato dal suolo e bagno interno con ampiezza della porta di accesso allo stesso di cm 65.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Da informazioni assunte presso l'amministratore non risulta l'esistenza di un regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione CENED risulta APE n.1614400011613, registrato il 07.06.2013, scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: trilocale in Villaggio Crespi Basso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della planimetria catastale, confortata da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità abitativa	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura e le caratteristiche del bene pignorato (trilocale in edificio condominiale), non sussistono i presupposti per una divisione in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati per pervenire al più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame.

In generale hanno influito positivamente nella stima dell'immobile pignorati i seguenti fattori:

- l'esposizione dell'appartamento libero su tre lati;
- il gradevole contesto storico-architettonico-ambientale in cui è inserito il fabbricato, posto in quartiere storico operaio, in zona verde tranquilla e nelle vicinanze di corsi d'acqua;
- la dotazione di parcheggi scoperti, seppur non assegnati, ad uso dei residenti del complesso;
- la posizione in zona servita da mezzi di trasporto pubblici;
- la dotazione di impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento;
- il discreto stato di manutenzione esterno dell'immobile ed interno dell'appartamento.

Hanno influito negativamente sulla stima i seguenti fattori:

- l'assenza di autorimessa pertinenziale;
- l'assenza di balcone o area esterna ad uso esclusivo;
- la presenza di muri perimetrali ed interni di ampio spessore che riducono sensibilmente la superficie calpestabile interna;
- le finiture eterne ed interne (di tipo economico/ordinario) e le dotazioni impiantistiche datate dell'unità immobiliare;
- l'assenza di impianto di climatizzazione estiva;
- la presenza di alcune tracce di umidità riscontrate nella zona giorno su muratura perimetrale orientata a nord.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Nembro (BG).;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet:

www.immobiliare.it

www.idealista.it

Agenzie immobiliari

Valori OMI

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Nembro (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per appartamenti in Nembro (BG) i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali non recenti un valore minimo di 900 €/mq. ed un massimo di 1.300 €/mq..

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & Terreni osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023) che, con riferimento al Comune di Nembro, zona semi-centrale riporta i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali non recenti un valore minimo di 800 €/mq. ed un massimo di 1.100 €/mq.;

Sono anche stati visionati i valori OMI che in zona periferica di Nembro per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, prevedono un valore minimo di €.620,00 €/mq (diconsi seicentoventieuro/00) e massimo di €.820 €/mq (diconsi ottocentoventieuro/00).

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia.

12.3 Valutazione corpi:

trilocale in Villaggio Crespi Basso. Abitazione di tipo popolare [A4]
Nembro (BG), Via Crespi, 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa	70,00	€ 820,00	€ 57.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.400,00
arrotondamento detrazione di € 400.00			€ -400,00
Valore corpo			€ 57.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
trilocale in Villaggio Crespi Basso	Abitazione di tipo popolare [A4]	70,00	€ 57.000,00	€ 57.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-€ 3.420,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 2.150,00
Arrotondamento	+€ 20,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 50.000,00
Valore diritto e quota	€ 50.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.000,00
---	-------------

Allegati

All.1 Certificati

1A Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile

1B Estratto per riassunto del registro di matrimonio

All.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico

2A Inquadramento territoriale: foto aeree

2B.1 Inquadramento urbanistico: P.G.T. Piano delle Regole vigente

2B.2 Inquadramento urbanistico: P.G.T. Piano delle Regole adottato

All.3 Documentazione catastale

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Visura storica aggiornata con intestati C.F. fg.15, mapp.3502, sub.2

3C Planimetria catastale fg.15, mapp.3502, sub.2

3D Avvenuta trattazione richiesta n.23501524 del 30.10.24 di Variazione Dati Immobile per rettifica numero civico in visura catastale Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo-Territorio

All.4 Rilievo fotografico e restituzione grafica dello stato dei luoghi

4A Rilevo fotografico

4B Pianta stato attuale appartamento fg.15, mapp.3502, sub.2

All.5 Titoli abilitativi edilizi

5A Pratica edilizia n.77a/1990 prot. 10294 del 09.10.1990 Autorizzazione Edilizia per rifacimento facciate e manto di copertura

All.6 Atto notarile e visure ipotecarie

6A Atto di compravendita notaio dott. Peppino Nosari n.140.001 Rep./32.359 Racc. del 19.07.2006 e relativa nota di trascrizione

6B Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 19.07.2006 n.11971 R.P./n.49305 R.G. del 28.07.2006

6C Nota di trascrizione n.3613 R.P./n.4874 R.G. del 07.02.2001 relativa ad atto di compravendita in data 01.02.2001 notaio dott. Angelo Golia n.18476 Rep.

6D Nota di trascrizione n.24883 R.P./n.34394 R.G. del 26.06.2024 relativa ad atto di pignoramento del 14.05.2024

6E Nota di trascrizione n.32626 R.P./n.44930 R.G. del 07.08.2024 relativa ad atto di pignoramento del 01.08.2024

6F Nota di trascrizione n.17191 R.P./n.25527 R.G. del 07.10.1986 relativa ad atto di compravendita del 30.09.1986 notaio dott. Giovanni Battista Anselmo n. 105781/35188 di Rep.

6G Nota di trascrizione n.10215 R.P./n.14334 R.G. del 17.05.1988 relativa ad atto di compravendita del 1988 notaio dott. Peppino Nosari n. 77764 di Rep.

All.7 Spese condominiali

7A Consuntivo gestione 01.01.2023-31.01.2023

7B Preventivo gestione 01.01.2024-31.01.2024

All.8 Riferimenti stima

8A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021", 27ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

8B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2021" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.14-2021)

8C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (2° semestre 2021)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali bene periziato

05-11-2024

L'Esperta alla stima

Arch. Mariacristina Brembilla

