



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 336/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Codice fiscale: BVISCR69R16D952G
Studio in: Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto
Telefono: 035-944948
Fax: 035-944948
Email: osbiava69@gmail.com
Pec: oscar.biava@archiworldpec.it





Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
Via Fratelli Cairoli s.n.



INDICE



Lotto: 001



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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2024 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava

Data nomina: 30-07-2024

Data giuramento: 01-08-2024

Data sopralluogo: 27-09-2024

Cronologia operazioni peritali: in data 05.08.2024 accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per presa visione copia atto di compravendita; in data 28.08.2024 ulteriore accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per ritiro copia atto di compravendita; in data 27.09.2024 primo sopralluogo in sito unitamente al custode giudiziario Avv. Claudia Badon per presa visione degli immobili pignorati; in data 04.10.2024 secondo sopralluogo in sito per rilievo fotografico e geometrico degli immobili pignorati; in data 15.10.2024 accesso presso l'U.T.C. di Romano di Lombardia per presa visione delle pratiche edilizie richieste.



Beni in Romano Di Lombardia (BG)
Via Fratelli Cairoli s.n.



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fratelli Cairoli s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 10, particella 3200, subalterno 9, indirizzo Via Fratelli Cairoli n. SN, piano 1, comune Romano di Lombardia (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 58 m², rendita € 216,91

Derivante da: Planimetria catastale del 06/07/1962 prot. 7202; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: a nord con altra u.i., ad est con altra u.i. e parti comuni, a sud con altra u.i. e vano scala comune; ad ovest vuoto su parti comuni e sulla piccola porzione di area esclusiva.

Note: si precisa che l'ingresso dell'immobile in oggetto è da Vicolo Annibale Lombardini al civico n. 8 passando da via Fratelli Cairoli.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Comune di Romano di Lombardia è situato nella pianura centrale bergamasca, è capoluogo della Comunità territoriale Pianura Est (zona 9) e dista circa 20 chilometri dal capoluogo orobico. Il fabbricato racchiudente l'unità immobiliare in esame è ubicato in zona residenziale nelle immediate vicinanze del centro storico di Romano di Lombardia (BG) e della stazione ferroviaria. La zona è caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali, artigianali ed industriali e da una buona disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali, negozi (buono), istituti bancari, poste italiane (buono), farmacie, ospedali (buono), ristoranti, hotel (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello Visconteo, Chiesa di San Defendente, Palazzo della Ragione.

Principali collegamenti pubblici: fermata treni 150 m , fermata autobus 150 m



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento**

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale di vecchio impianto costruito in epoca antecedente il 1967 sito come predetto in zona centrale del Comune di Romano di Lombardia. Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso da vicolo Lombardini. L'abitazione in esame, di tipo economico, è posta al piano primo ed è accessibile dal vano scala comune che diparte dal piano terra sino ai piani superiori ed è composta da disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, bagno e camera con balcone; altezza interna pari a 2,91 m; solaio di pertinenza nel sottotetto con annessa piccola area esclusiva al piano terra; superficie commerciale complessiva pari a 59,40 mq; La struttura portante è costituita da muratura in mattoni con pilastri in c.a., solai in latero-cemento e tetto in legno con gronde in c.a., mentre sotto il profilo delle finiture interne l'appartamento presenta rivestimenti e pavimenti in ceramica, serramenti con vetro-camera e tapparelle in plastica, porte interne in legno laminato (scorrevoli per il bagno e la cucina), impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas-metano con caldaia non a norma posizionata nella cucina, in un ambiente non areato, impianto idrico-sanitario ed elettrico tradizionale del tipo sottotraccia.

Superficie complessiva di circa mq **80,30**

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione. È necessaria un'operazione di manutenzione generale degli impianti (elettrico, riscaldamento e idrico-sanitario) e un ripristino dell'intonaco di finitura dei soffitti, nonché di alcune pareti del bagno e della cucina, che mostrano segni di sfarinamento e distacco dovuti ad infiltrazioni d'acqua e muffe. Inoltre, l'esterno del fabbricato richiede interventi di manutenzione sugli intonaci delle facciate, sui sotto-balconi e sulle gronde del tetto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	da adeguare alla normativa vigente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas - metano
Stato impianto	da adeguare alla normativa vigente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11/32

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione caseggiato comprendente 12 appartamenti

Presentazione in data 31/12/1959 al n. di prot. 11/32

Rilascio in data 09/02/1960 al n. di prot. 11/32

Abitabilità/agibilità in data 20/07/1960

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fratelli Cairoli s.n.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di tavolato tra ingresso e soggiorno-pranzo (locale autorizzato originariamente come camera); chiusura della porta tra cucina e camera (locale autorizzato originariamente come soggiorno) e apertura di porta tra cucina e ingresso appartamento; spostamento porta del bagno e modesto spostamento apertura su balcone.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 3.500,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica.

Descrizione delle opere da aggiornare: è necessario ripristinare il progetto originario autorizzato poichè l'attuale cucina non soddisfa i requisiti igienico-sanitari previsti dal regolamento locale d'igiene, pertanto si prevede di: sostituire la camera attuale con il soggiorno e viceversa; aprire la porta della cucina sul soggiorno ripristinato e chiudere l'attuale porta che comunica con l'ingresso; realizzare un tavolato con porta tra l'ingresso e la camera ripristinata. Il costo complessivo per ripristinare la situazione originaria è di € 3.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fratelli Cairoli s.n.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 35 del 11/12/2018
Zona omogenea:	pcr 1 ad assetto consolidato (tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale)
Norme tecniche di attuazione:	art.3 tessuto urbano consolidato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fratelli Cairoli s.n.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si riscontrano le stesse difformità rilevate nella verifica della conformità edile-urbanistica, oltre allo spostamento del tavolato tra la cucina e la zona ingresso. Trattasi di difformità che non alterano la consistenza catastale del bene immobile in oggetto, pertanto si rimanda l'aggiornamento delle planimetrie catastali e relative spese alla presentazione presso l'U.T.C. di Romano di Lombardia (BG) della predetta Istanza di sanatoria con ripristino del progetto originario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/05/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: con il suddetto atto di compravendita l'esecutato acquistava l'immobile in oggetto da OMISSIS per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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 13/05/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/04/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 115.500,00; Importo capitale: € 77.000,00; Note: si aggiunge la seguente formalità: Ipoteca in Rinnovazione dell' Iscrizione del 18/05/2002 ai nn. 21391/5452 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili atto Unep C/o Tribunale di Bergamo del 29/06/2024 rep. 4783. iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Fratelli Cairoli s.n.

l'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non risulta esserci una gestione amministrativa del fabbricato..

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: Nessuno

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza, ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni immobili in oggetto, è riportato nell'elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto allegato alla presente perizia e indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
balcone	sup lorda di	3,30	0,30	1,00

	pavimento			
solaio	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
piccola area esterna	sup lorda di pavimento	9,00	0,10	0,90
		80,30		59,40

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 10/04/2014 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBG ROMANO DI LOMBARDIA il 10/04/2014 ai nn.serie 3T n. 000364

Tipologia contratto: 4 anni , scadenza 09/04/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: si precisa che il suddetto contratto di locazione e successive proroghe (scadenza il 09/04/2026) è stato stipulato dalla madre di OMISSIS e successivamente ceduto alla figlia stessa con contratto di locazione del 10/03/2023 registrato in data 15/03/2023, come da relativa documentazione allegata alla presente perizia.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione del bene immobile in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle Agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, per l'unità immobiliare in oggetto si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 800,00 al mq..

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Romano Di Lombardia (BG), Via Fratelli Cairoli s.n.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.520,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	54,00	€ 800,00	€ 43.200,00
balcone	1,00	€ 800,00	€ 800,00
solaio	3,50	€ 800,00	€ 2.800,00
piccola area esterna	0,90	€ 800,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.520,00
Valore corpo			€ 47.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	59,40	€ 47.520,00	€ 47.520,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

spese per sanatoria	€ -3.500,00
spese per ripristino progetto autorizzato	€ -3.000,00
arrotondamento	€ -20,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 41.000,00
Valore diritto e quota	€ 41.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.000,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad imponibilità IVA.

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) planimetrie catastali
- 3) pratiche edilizie
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) atto di compravendita
- 7) contratto di locazione
- 8) certificato di stato libero

02-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava