

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

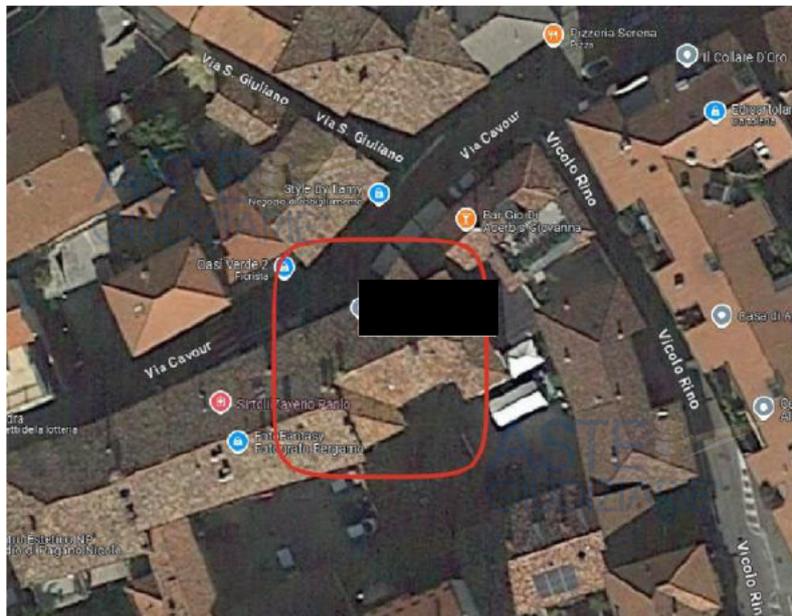
N° Gen. Rep. 424/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Studio in: Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 3394029316
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima.....	11
Fonti d'informazione.....	11
Valutazione corpi.....	12
Adegamenti 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.: 13-01-2025 alle 13:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli

Data nomina: 15-09-2024

Data giuramento: 19-09-2024

Data sopralluogo: 21-10-2024

Cronologia operazioni peritali:

il CTU, accettato l'incarico in data 19/09/2024, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Il CTU in data 14/10/2024, non avendo alcun riscontro da parte del Costode, si reca presso l'unità immobiliare in oggetto e trova il Sig. Mendoza Ildefonso al quale chiede un recapito telefonico, informandolo che seguirà un primo sopralluogo con i professionisti incaricati dal Tribunale di Bergamo.

Informato il Custode dell'incontro, il CTU chiede allo stesso una sua disponibilità entro il 18/10/2024 ma non avendo ricevuto alcuna risposta, in data 21/10/2024 il CTU procede per proprio conto, ad effettuare il primo accesso ufficiale.

In data 06/12/2024 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alzano Lombardo per prendere visione delle Pratiche edilizie richieste.

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Località/Frazione **Alzano Sopra**
Via Cavour 16

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Alzano Sopra, Via Cavour 16****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIA (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 1, particella 173, subalterno 712, scheda catastale sì, indirizzo Via Cavour 16, piano 1, comune Alzano Lombardo, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie mq. 93, rendita € 216,91

Derivante da: - VARIAZIONE del 20/02/1993 in atti dal 08/09/1998 FUSIONE-DIVISIONE-CLASSAMENTO-L. 449/97 (n. 778/1993). - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2015 Pratica n. BG0274635 in atti dal 30/10/2015. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 159773.1/2015). - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/01/1993, prot. n. 000000778. - VOLTURA D'UFFICIO del 24/06/2002 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 28525 - NOTA PRODOTTA CON MOD. UNICO 20816/1-7-02 Voltura n. 7410.1/2005 - Pratica n. BG0101193 in atti dal 05/05/2005.

Confini: Partendo da nord in senso orario: - a nord vuoto su Via cavour ed altro subalterno; - ad est vuoto su cortile interno e su scala in comune; - a sud vuoto su cortile interno; - ad ovest vuoto su cortile interno ed altra proprietà.

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

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare è ubicata al n. 16 della Via Cavour, strada a senso unico, nel centro storico di Alzano Sopra (frazione di Alzano Lombardo). La zona è caratterizzata principalmente da edifici contigui in linea, al max di 3 piani, di destinazione prettamente residenziale con attività commerciali di vicinato. Quartiere tranquillo, con opere di recupero edilizio in corso.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola Primaria (buona), Scuola Secondaria di primo grado (buona), Scuola Secondaria di se (sufficiente), Banche (buona), Ufficio Postale (buona), Supermercati (buona), Attività commerciali/negozi di vicinato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali/residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Plis Naturalserio.

Attrazioni storiche: Basilica San Martino e museo d'Arte Sacra.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Teb Alzano Sopra km. 0,55, Stazione F.S. Bergamo km. 8,6, Aeroporto "Il Caravaggio" ad Orio al Serio km. 11,5, Ospedale Pesenti-Fenaroli ad Alzano Lombardo km. 2, Ingresso autostrada A4 Bergamo km. 10

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare è posta al primo piano di un immobile ubicato nella Via principale del centro storico di Alzano Sopra. Attraversando il landrone d'ingresso si accede al cortile inteno. Al n. 16, il portoncino d'ingresso porta alle scale comuni e quindi al P1 dove si trova l'appartamento. Lo stesso è composto da: un soggiorno comunicante con la cucina, un piccolo disimpegno che porta ad una camera da letto ed ad un bagno. Sulla cucina affaccia un balcone ad "L", accessibile anche dalla portafinestra del soggiorno. Un secondo balcone di proprietà, è ubicato sul lato ad est dell'edificio, raggiungibile dal pianerottolo sulla scala comune, attraverso una portafinestra.

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **//**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **16**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,50**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **//**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Da una valutazione visiva, esternamente l'edificio non presenta delle criticità statico-strutturali. Necessita comunque di opere di manutenzione straordinaria (facciate, tetto, balconi). Internamente l'appartamento è completamente da ristrutturare, sia per quanto riguarda le componenti architettoniche (infissi, porte, pavimenti, etc.) sia per quanto riguarda gli impianti, elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla materiale: legno protezione: in parte persiane ed in parte tapparelle materiale protezione: in parte legno ed in parte pvc condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro

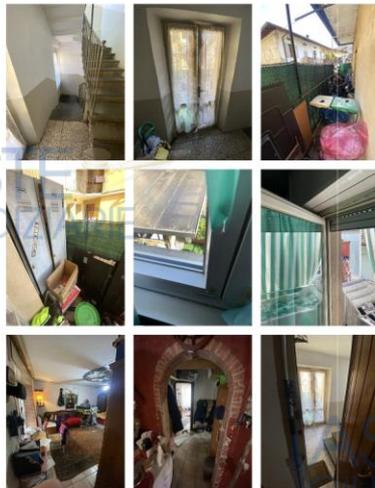
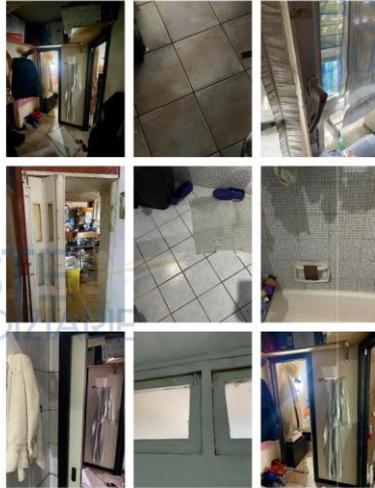
<i>Pavim. Interna</i>	condizioni: pessime materiale: ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non rilevato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
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>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 168/c

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)

Per lavori: Interventi non valutabili in termine di superficie

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 24/06/1986 al n. di prot. 168

Rilascio in data 06/02/1989 al n. di prot. 7441/86



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Alzano Sopra, Via Cavour 16

4. CONFORMITÀ URBANISTICA



Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Alzano Sopra, Via Cavour 16**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 55 del 14/03/2013
Zona omogenea:	Ambito urbano di antica formazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	//
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	//
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.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Alzano Sopra, Via Cavour 16**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/06/2002 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/06/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; Note: Ipoteca in rinnovazione n. 4528 del 12/05/2022 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 7552 del 01/07/2002) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/09/2024 ai nn. OMISSIS; Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 03/07/2024 rep. 5105 Dalla data del 10/09/2024 della Certificazione Notarile, redatta dal Notaio Dott. OMISSIS, al 21/11/2024 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Cavour 16
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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: // . //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non rilevato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi al locale commerciale, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Alzano Lombardo. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo (Residenziale)	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Balconi piano primo (Residenziale)	sup lorda di pavimento	14,00	0,33	4,62
		104,00		94,62

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Alzano Lombardo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1350

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore :

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune di Alzano Lombardo;
- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- f) l'epoca di edificazione;
- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- h) l'esposizione e la panoramicità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Immobiliare.it

- Borsino immobiliare;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Prezzo medio di vendita al mq. = euro 1.490,00;



Altre fonti di informazione: - Agenzie immobiliari in loco.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Alzano Lombardo (BG), Via Cavour 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.341,60.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo (Residenziale)	90,00	€ 680,00	€ 61.200,00
Balconi piano primo (Residenziale)	4,62	€ 680,00	€ 3.141,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.341,60
Valore corpo			€ 64.341,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.341,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.341,60



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	94,62	€ 64.341,60	€ 64.341,60



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.651,24



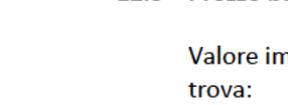
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

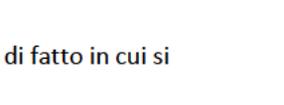
Valore intero medio ponderale € 54.690,36

Valore diritto e quota € 54.690,36

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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



€ 54.690,36





Allegati

- ALLEGATO A_Visura storica
- ALLEGATO B_Scheda catastale
- ALLEGATO C_Foto + Tavole grafiche
- ALLEGATO D_Certificatli contestuali_MENDOZA Ildefonso MENDOZA Efren
- ALLEGATO E_Concessione edilizia in sanatoria 168-c
- ALLEGATO F_Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO G_planimetria stato di fatto
- ALLEGATO H_Quadro tipo di identificazione catastale
- ALLEGATO I_Scheda di controllo
- Succinta-perizia_424_2024_ei



12-12-2024

L'Esperto alla stima
arch Gianluigi Andrea Brignoli

