



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 529/2023

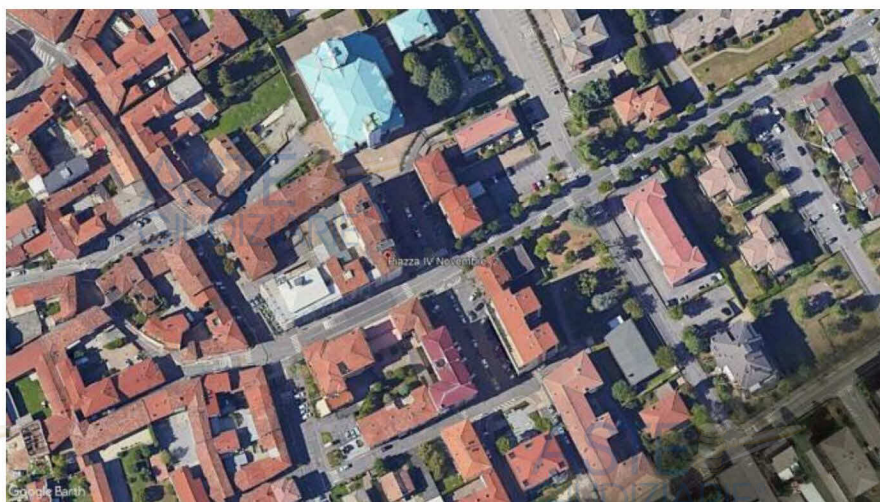


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035 681317
Email: orstudiotecnico@libero.it
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it



Beni in Azzano San Paolo (BG)
Località/Frazione
Piazza IV novembre 2

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2024

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza

Data giuramento: 04-12-2023

Data sopralluogo: 16-01-2024

Beni in Azzano San Paolo (BG)
Piazza IV novembre 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Piazza IV novembre 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - **Residenza:** OMISSIS - **Stato Civile:** Libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 2, particella 891, subalterno 4, scheda catastale 1343/71 del 31/03/1971, indirizzo Piazza IV novembre 2, piano primo, comune A528, categoria A3, classe U, consistenza 3 Vani, superficie 58 mq., rendita € 185,92

Derivante da: Variazione identificativo per allineamento Mappe del 08/09/2020 in atti dal 08/09/2020; Variazione identificativo per riordino fondiario (n. 2/2020)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 32,23/1000

Confini: L'immobile oggetto d'asta confina a nord con appartamento mapp. 891 sub. 5; a est con il vano scala comune e l'appartamento mapp. 891 sub. 3; a sud con l'appartamento mapp. 891 sub. 3; a ovest si affaccia su spazio aperto, mapp. 891

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato al piano primo di edificio disposto su otto piani fuori terra, costituito da 19 unità abitative e due locali commerciali; è situato nel Comune di Azzano San Paolo, nella piazza centrale del paese, il Comune di Azzano San Paolo è ubicato in una zona del territorio provinciale che consente un rapido accesso sia alla città di Bergamo, che alle principali vie di circolazione, in particolare entro un raggio di 5 Km è possibile raggiungere l'aeroporto "il Caravaggio", il casello autostradale A4 e la stazione ferroviaria e la stazione autolinee di Bergamo; sono inoltre presenti in zona importanti centri terziari, tra cui il centro commerciale Oriocenter

Caratteristiche zona: centrale Buone

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro Rosso.

Servizi offerti dalla zona: Neggoggi alimentari (Buono), Istruzione primaria e secondaria (Buono), Farmacie (Buono), Negozi di vicinato (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Complesso terziario "Oriocenter" - città di Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna in particolare.

Attrazioni storiche: Nessuna in particolare.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 450 mt., Casello autostradale di Bergamo (A4) 3,20 Km, Aeroporto "Il Caravaggio" 3,50 Km, Stazione autolinee e ferroviaria Bergamo 5,00 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Si accede all'abitazione attraverso il vano scala condominiale, dotato di ascensore; l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, disimpegno notte e balcone accessibile sia dalla camera, che dal soggiorno.

La superficie commerciale dell'abitazione è di complessivi mq. 50,71, mentre il balcone ha una superficie complessiva di mq. 4,25

Superficie complessiva di circa mq **54,96**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento in generale si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; sia le murature perimetrali realizzate in laterizio e cemento armato, che i tavolati divisorii interni in laterizio, risultano intonacati al civile e tinteggiati.

Tutti i pavimenti interni all'appartamento sono realizzati in marmette di graniglia, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica smaltate; i serramenti esterni che risultano più recenti rispetto all'epoca di realizzazione dell'immobile, sono in pvc con doppi vetri termo-isolanti ed hanno una tapparella esterna anch'essa in pvc; le porte interne sono in legno con finestra in vetro stampato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale centralizzato, nell'appartamento sono presenti termosifoni in alluminio con valvola termostatica.

All'interno del bagno, in corrispondenza del vaso, si riscontrano tracce di umidità a soffitto, dovute probabilmente a una perdita del bagno soprastante ovvero alla formazione di condense,

All'interno dell'appartamento sono state riscontrate alcune mancanze/difformità che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare deve essere adeguato l'impianto elettrico, sostituendo le prese rotte, e verificando la conformità dei materiali impiegati ed in generale dell'intero impianto; nella zona giorno dove è presente un piano cottura a gas, non sono stati realizzati fori di aerazione dell'ambiente, che sono obbligatori per legge; non vi è neppure la presenza una cappa di aspirazione sopra il piano cottura. Sempre nello stesso ambiente deve essere verificata la conformità della linea di alimentazione del gas metano.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmettone di graniglia condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: L'appartamento è privo dei fori di ventilazione, che sono obbligatori per legge.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

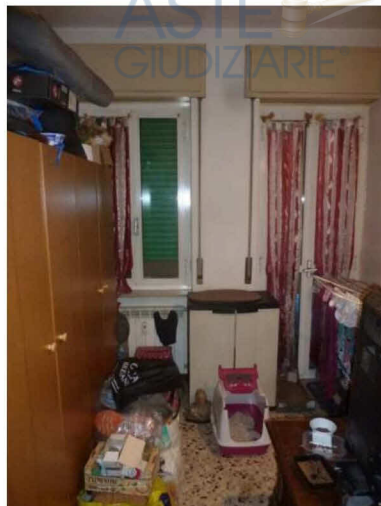
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Anni 60
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico pur essendo funzionante non risulta a norma, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto condominiale centralizzato
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	/
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Impianto di distribuzione del 1963
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Esiste un ascensore condominiale
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Pratica edilizia n. 158/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/1962 **al n. di prot. /**

Rilascio in data 01/02/1963 **al n. di prot. /**

Abitabilità/agibilità in data 27/03/1964 **al n. di prot. /**

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Piazza IV novembre 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto depositato in Comune di Azzano San Paolo, si riscontrano difformità nella disposizione interna dei divisori, nella dimensione dei serramenti esterni ed anche nella sagoma del perimetro esterno all'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere presentata pratica edilizia SCIA in sanatoria, raffigurante la reale disposizione dei locali dell'appartamento

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 516,00
Diritti di segreteria comunali	€ 52,00
Spese tecniche	€ 800,00
Totale oneri: € 1.368,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Deve essere presentata pratica edilizia in sanatoria

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Piazza IV novembre 2

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 08/10/2018
Zona omogenea:	Tessuto di prossimità al nucleo storico
Norme tecniche di attuazione:	Copia dell'estratto delle norme tecniche di attuazione è presente negli allegati della perizia
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:	il PGT prevede il mantenimento dello stato di fatto
Rapporto di copertura:	il PGT prevede il mantenimento dello stato di fatto
Altezza massima ammessa:	il PGT prevede il mantenimento dello stato di fatto
Volume massimo ammesso:	il PGT prevede il mantenimento dello stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo:** Appartamento.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Piazza IV novembre 2****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale non rappresenta la reale disposizione dei divisori interni all'appartamento; si evidenzia altresì che anche la sagoma esterna dell'edificio ha subito modifiche

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere aggiornata la scheda catastale come da stato di fatto attuale dell'immobile; tale variazione potrà essere apportata a seguito di pratica edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Diritti di segreteria catastali</i>	€ 50,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 350,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Deve essere aggiornata la scheda catastale dell'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/06/2010. In forza di atto di assegnazione - 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 23/06/2010 al 16/07/2014. In forza di decreto di trasferimento; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/2014 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: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 10/02/1977 - Registro Generale 3270 Registro Particolare 2713 ATTO DI SUCCESSIONE Trascrizione del 07/10/2010 - Registro Generale 52156 Registro Particolare 29507 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 22/07/2014 - Registro Generale 27091 Registro Particolare 19697

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/10/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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: Appartamento**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Piazza IV novembre 2**

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1500 annui compreso riscaldamento .

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: complessive 11614,64.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 32,23 millesimi di proprietà condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile non risulta accessibile a disabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non è stato possibile rintracciare la certificazione energetica dell'edificio, causa disfunzione del servizio visure CENED

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

Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	22,63	1,00	22,63
Corridoio	sup lorda di pavimento	5,76	1,00	5,76
Camera	sup lorda di pavimento	15,19	1,00	15,19
Bagno	sup lorda di pavimento	7,13	1,00	7,13
Balcone	sup lorda di pavimento	4,25	0,30	1,28
		54,96		51,99

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Azzano San Paolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto di vendita non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listini prezzi degli immobili anno 2023: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Azzano San Paolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Azzano San Paolo, Stezzano e Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per edifici tra 21 e 50 anni valore compreso tra i 600 e 1000 € al mq.;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2023.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Azzano San Paolo (BG), Piazza IV novembre 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.870,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	22,63	€ 940,00	€ 21.272,20
Corridoio	5,76	€ 940,00	€ 5.414,40
Camera	15,19	€ 940,00	€ 14.278,60
Bagno	7,13	€ 940,00	€ 6.702,20
Balcone	1,28	€ 940,00	€ 1.203,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.870,60
Valore corpo			€ 48.870,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.870,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.870,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	51,99	€ 48.870,60	€ 48.870,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.887,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.768,00

Arrotondamenti € -15,54

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 42.200,00

Valore diritto e quota € 42.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.200,00

13-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza