



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 557/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Alessandra Pasta

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:





Beni in **Cerete (BG)**
Località/Frazione
A .Moro n.1



INDICE



Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-05-2024 alle 8,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Pasta

Data nomina: 29-01-2024

Data giuramento: 31-01-2024

Data sopralluogo: 23-02-2024

Cronologia operazioni peritali: il CTU accettato l'incarico, provvedeva a mettersi in contatto con il custode al fine di poter visionare l'immobile Nel frattempo mi attivava per la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Cerete per la verifica della conformità urbanistica e le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo per verificarne la regolarità catastale il CTU procedeva quindi alla stesura della perizia

Beni in Cerete (BG)
A .Moro n.1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG) CAP: 24060, Via Aldo Moro n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: comproprietario con Beltrami Graziella

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 4 in regime di comunione legale dei beni con, foglio 9, particella 4748, subalterno 77, indirizzo via A.Moro 1, piano 2-3, comune Cerete, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 43,00 mq, rendita € Euro 170,43

Derivante da: Compravendita atto notaio Donati del 30.06.2009 reper. n. 116435/54201, trascritto a Savona il 1o luglio 2009 al n. 25911

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non rilevati

Confini: su quattro lati prospetto su pati vomuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FIUME UMBERTO OTTAVIO nato a Reggio Calabria il 22/05/1939 c.f. FMIIRT39E22H224I in regime di com in regime di comunione legale dei beni con Fiume Umberto Ottavio, foglio 9, particella 4748, subalterno 36, indirizzo via A.Moro n.1, piano 1, comune Cerete, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie 19 mq, rendita € Euro 36,31

Derivante da: Compravendita atto notaio Donati del 30.06.2009 reper. n. 116435/54201, trascritto a Savona il 1o luglio 2009 al n. 25911

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non rilevati

Confini: su quattro lati prospetto su pati vomuni

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

si conferma la corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un appartamento e un box L'appartamento raggiungibile sia con scala comune che con ascensore e posto al secondo piano e si compone di soggiorno, cucina, bagno, loggia nel soggiorno vi è una scala in legno a vista che porta d terzo piano dove vi è un' unico locale non residenziale ed un bagno Box singolo, al piano interrato, costituito da un unico locale

Caratteristiche zona: centrale 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: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Clusone - Lovere.
Attrazioni paesaggistiche: si.
Attrazioni storiche: si.
Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus di linea

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano , raggiungibile con scala condominiale o ascensore, composto da :soggiorno con angolo cottura , una camera da letto e bagno
 Nel soggiorno vi è una scala a vista in legno che porta al piano superiore non residenziale composto da unico locale con servizi.

L'appartamento è inserito in un edificio denominato Mulino. composto da 71 unità immobiliari

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 (12/a catastale); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Note: Marmo nella zona giorno, ceramica in bagno ,parquet nei letti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmette di cemento condizioni: buone
Impianti	
Ascensore	
Elettrico	tipologia: sottotraccia

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
Tipologia di impianto	radiatori
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 29 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2019 al n. di prot. 1545

NOTE: I

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG) CAP: 24060, Via Aldo Moro n.1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ho rilevato che al piano terzo vi è un bagno non autorizzato. Il Tutto sanabile con una pratica di regolarizzazione edilizia ai sensi della L.r. n.16 /2008

Regolarizzabili mediante: domanda di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: formazione e oneri

Oneri di regolarizzazione	
pratica e oneri	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG) CAP: 24060, Via Aldo Moro n.1

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerete (BG) CAP: 24060, Via Aldo Moro n.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, non rappresenta esattamente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato per modifiche interne all'appartamento che consistono nella individuazione del bagno nel sottotetto

Regolarizzabili mediante: rifacimento planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
modello docfa	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2023 ai nn. OMISSIS.

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza del bene immobile oggetto di valutazione è stata determinata sulla base della planimetria catastale in scala 1:200

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
loggiato	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
		74,00		74,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano interrato Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 222 mq Destinazione urbanistica: box Valore a corpo: € 9000
-------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: usato come seconda casa

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

il metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti

fondamenti:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore. Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene immobile oggetto della presente valutazione applico

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore

Ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;

Tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;

Non sono stati considerati i costi, fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;

Non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cerete (Unione Comuni);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia buona.

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le

necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Cerete è un comune montano che conta poco più di 1600 abitanti, distante 40 km da Bergamo

Comune centro di Villeggiatura sia estiva che invernale.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 900,00 €/mq a 1.200,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: listini immobiliari. Banche Dati indicatori Immobiliari.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Cerete (BG), A .Moro n.1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	37,00	€ 1.000,00	€ 37.000,00
loggiato	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
sottotetto	33,00	€ 700,00	€ 23.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.100,00
Valore corpo			€ 56.100,00
Valore accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 65.100,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 65.100,00
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	74,00	€ 65.100,00	€ 65.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.510,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 52.190,00

Valore diritto e quota € 52.190,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.190,00

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) cartella zip contenente foto e planimetrie
- 3) documentazione presentata in comune
- 4) succinta
- 5) dati catastali
- 6) dichiarazione amministratore
- 7) certificato anagrafico

15-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Pasta