

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 273/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Sandro Della Maggiora
Codice fiscale: DLLSDR65R16L219Q
Studio in: Via G. Marconi 1 - 24047 Treviglio
Telefono: 0363-708580
Email: sandro.della.maggiora@gmail.com
Pec: sandro.della.maggiora@geopec.it

Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione
Via Cassinone n. 7

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON BOX AUTO

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-11-2023 alle 12:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Sandro Della Maggiora

Data nomina: 19-06-2023

Data giuramento: 01-07-2023

Data sopralluogo: 14-09-2023

Beni in **Seriate (BG)**
Via Cassinone n. 7

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON BOX AUTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Seriate (BG) CAP: 24066, VIA CASSINONE 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:), foglio 16, particella 12567, subalterno 719, indirizzo VIA CASSINONE 7, piano 1-2, comune I628, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 3, superficie 58, rendita € 247.90

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 44,48

Confini: mappali 12567/715, 12567/720, 12567/702, e 12567/718, 12567/717 e 12567/706.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:), foglio 16, particella 12567, subalterno 725, indirizzo VIA CASSINONE 7, piano S1, comune I628, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.18, superficie MQ.19, rendita € 40.90

Confini: mappali 12567/726, 12567/701, 12567/724, 12567/709, 12567/708.

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

si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento in palazzina a schiera su due livelli, piano primo e piano secondo (sottotetto) con box auto al piano interrato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO**

APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI PIANO PRIMO E SECONDO(SOTTOTETTO), CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA, COMPOSTO DA LOCALE UNICO SOGGIORNO-CUCINA, CON SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SECONDO DOVE VI E' LA CAMERA DA LETTO ED IL BAGNO.
IL PIANO SECONDO E' MANSARDATO CON TRAVI DI LEGNO A VISTA.

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2004

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,70, il piano secondo è mansardato hmin. 1.60, h max 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia esternamente che internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: ceramica nella zona giorno e nel bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: parquet nella camera
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a radiatori in alluminio

<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	24 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	split nella zona giorno e nella camera
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: E/03/181

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 16669

Numero pratica: E/03/181/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 16/04/2004 al n. di prot. 10602

Numero pratica: E/03/181/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 26/10/2004 al n. di prot. 29632

Numero pratica: RICHIESTA AGIBILITA'

Presentazione in data 26/10/2004 al n. di prot. 29361 silenzio assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Seriate (BG) CAP: 24066, VIA CASSINONE 7

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

Note: Si segnalano le seguenti lievi difformità: senso contrario di salita della scala, i velux al piano secondo più arretrati rispetto al muro di tamponamento, altezze interne del secondo piano leggermente diverse (5 cm.).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Seriate (BG) CAP: 24066, VIA CASSINONE 7

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Seriate (BG) CAP: 24066, VIA CASSINONE 7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/11/2003 al 23/02/2005. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al 05/04/2007. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMIS-

SIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2007 al 04/07/2014. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2014 al 28/09/2018. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2018 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 volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: GARANZIA MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/03/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.000,00; Importo capitale: € 116.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO DI PRECETTO iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO

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 SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , VIA CASSINONE 7

Non vi sono gravami di censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 880,00.

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: 2196,31.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 44,48

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 60,19 kWh/mq/a CLASSE C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: DA VERIFICARE LA VALIDITA' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE, IN QUANTO IL LOCATORE INDICATO IN CONTRATTO NON RISULTA ESSERE IL PROPRIETARIO DEL BENE.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie lorda comprensiva delle murature perimetrali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
		62,00		62,00

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:

APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO 1. Box singolo	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq Valore a corpo: € 10000
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2022

Registrato a BERGAMO il 18/10/2022 ai nn.515 SERIET

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 17/01/2026

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

Note: SI FA' PRESENTE CHE IL LOCATORE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE NON RISULTA ESSERE IL PROPRIETARIO DEL BENE.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per quanto attiene al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in libera contrattazione, si ritiene di poter applicare il procedimento di stima sintetico-comparativa, sulla base di prezzi di mercato noti, relativi ad immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza, tenendo conto della posizione, dello stato di conservazione e delle finiture, ma anche del momento contingente di crisi del mercato immobiliare. Si prende a riferimento del Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, il valore verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza commerciale per i prezzi unitari di mercato, opportunamente rettificati ove occorrente, per tener conto delle particolari caratteristiche del bene in argomento

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di SERIATE.

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo Seriate (BG), Via Cassinone n. 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	62,00	€ 980,00	€ 60.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.760,00
Valore corpo			€ 60.760,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 70.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI CON BOX AUTO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	62,00	€ 70.760,00	€ 70.760,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.614,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 57.946,00
Valore diritto e quota	€ 57.946,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.946,00
---	--------------------

26-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Della Maggiora