Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 588/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Marco Sironi
Codice fiscale: SRNMRC69E17F205P
Studio in: Via Borghetto 2 - 24020 TORRE BOLDONE
Email: m.sironi@arsarchitettando.it
Pec: marco.sironi@archiworldpec.it

Beni in **Torre Boldone (BG)**
Località/Frazione
Via Giovanni Pascoli n.34

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione in villino a schiera con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: Abitazione in villino a schiera con box 4
2. DESCRIZIONE 5
DESCRIZIONE GENERALE 5
Corpo: Abitazione in villino a schiera con box 5
3. PRATICHE EDILIZIE 8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 8
Corpo: Abitazione in villino a schiera con box 8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 8
Corpo: Abitazione in villino a schiera con box 8
5. CONFORMITÀ CATASTALE 9
Corpo: Abitazione in villino a schiera con box 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 10
Corpo: Abitazione in villino a schiera con box 10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 11
Corpo: Abitazione in villino a schiera con box 11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 12
11. STATO DI POSSESSO 12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12
Criterio di stima 12
Fonti d'informazione 12
Valutazione corpi 12
Adeguamenti e correzioni della stima 13
Prezzo base d'asta del lotto 13
Regime fiscale della vendita 13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2021 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Sironi
Data nomina: 08-02-2021
Data giuramento: 15-02-2021
Data sopralluogo: 19-07-2021
Cronologia operazioni peritali: Accesso al portale SISTER per reperimento visure catastali e planimetrie in data 02/03/2021. Sopralluogo con custode in data 19/07/2021. Accesso agli atti in comune di Torre Boldone (Bg) in data 09/07/2021.

Beni in **Torre Boldone (BG)**
Via Giovanni Pascoli n.34

Lotto: 001 - Abitazione in villino a schiera con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in villino a schiera con box.

Abitazione in villini [A7] sito in Torre Boldone (BG), Via Giovanni Pascoli n.34
Note: L'abitazione è di tipo villino a schiera con appartamento al piano terra e locale di sgombero (tavernetta) al piano interrato collegata direttamente con il box. Per questo motivo si ritiene che, per una migliore vendibilità, il box debba far parte dello stesso corpo.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nata a Bergamo il 26/01/1968 - c.f. OMISSIS - Proprietà per 1/2 OMISSIS nato a La Spezia il 16/07/19670 - c.f. OMISSIS - Proprietà per 1/2, foglio 5, particella 3762, subalterno 14, scheda catastale presente, indirizzo Via Giovanni Pascoli n.34, piano T - S1, comune Torre Boldone, categoria A7, classe 2, consistenza 7, superficie 114, rendita € 777,27
Derivante da: Dati derivati da variazione identificativi per allineamento mappe del 11/01/2021 in atti dal 11/01/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n.9/2021).
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): La quota millesimale relativa all'abitazione e al box è pari a mill. 47,193 desunta dal riparto consuntivo di gestione 01/04/2021 - 31/03/2021.
Confini: L'abitazione al piano terra confina in senso orario a nord/ovest con parcheggio pubblico, a nord/est con il subalterno 17, a sud/est in parte con la particella 4970 e in parte con il subalterno 4 (bene comune non censibile) e a sud/ovest in parte con il subalterno 4 (bene comune non censibile) e in parte con il subalterno 13. Al piano interrato, sempre in senso orario, confina a nord/ovest con i subalterni 35 e 36, a nord/est con il subalterno 17, a sud/est verso terrapieno e a sud/ovest con il subalterno 4 (bene comune non censibile).

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nata a Bergamo il 26/01/1968 - c.f. OMISSIS - Proprietà per 1/2 OMISSIS nato a La Spezia il 16/07/19670 - c.f. OMISSIS - Proprietà per 1/2, foglio 5, particella 3762, subalterno 35, scheda catastale presente, indirizzo Via Giovanni Pascoli n.34, piano S1, comune Torre Boldone, categoria C6, classe 2, consistenza 25, superficie 26, rendita € 71,01
Derivante da: Dati derivati da variazione identificativi per allineamento mappe del 11/01/2021 in atti dal 11/01/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n.9/2021).
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): La quota millesimale relativa all'abitazione e al box è pari a mill. 47,193 desunta dal riparto consuntivo di gestione 01/04/2021 - 31/03/2021.
Confini: Il box confina in senso orario a nord/ovest con il subalterno 1 (corsello coperto, bene comune non censibile), a nord/est con il subalterno 34, a sud/est con il subalterno 14 e a sud/ovest con il subalterno 36.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento fatta eccezione per il foglio che ha subito una variazione per allineamento mappe in data 11/01/2021 passando dal n.6 al n.5.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono situati in via Giovanni Pascoli n.34 a 1500 mt dal centro del paese di Torre Boldone (BG) e dista circa 5 Km da Bergamo, capoluogo di provincia. Il comune di Torre Boldone conta circa 8.700 abitanti ed è situato parte in zona pianeggiante e parte in zona collinare su una superficie di 3,48 Kmq e una densità abitativa di circa 2477 abitanti/kmq. Il territorio comprende una parte a fondo valle e una parte pede collinare. La zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è a carattere residenziale edificato con case a carattere monofamiliare o plurifamiliare a schiera.

Caratteristiche zona: semicentrale signorile
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: Ospedale (Buona), Negozi di prima necessità (Buona), Scuola materna (Buona), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di 1° grado (Buona), Farmacia (Buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Bergamo.
Attrazioni paesaggistiche: Selvino.
Attrazioni storiche: Cartiere Pigna.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 250 mt, Fermata TEB (Tram leggero) 1,20 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Abitazione in villino a schiera con box**

L'immobile è localizzato in via Giovanni Pascoli n.34 nel comune di Torre Boldone (BG) facente parte di un insediamento immobiliare a carattere di villa a schiera al quale si accede al piano terra tramite area di proprietà esclusiva confinante con un vialetto comune alle alre unità immobiliari.
Fa parte di un edificio in linea a schiera di n.16 unità immobiliari destinate ad abitazione e n.21 autorimesse. l'Edificio è di tipo "abitazioni in villino" ed è stato realizzato nel 2003 con appartamenti al piano terra dotati di tavernetta e appartamenti al piano primo dotati di sottotetto mansardato.
Posizionata su due livelli (piano terra e interrato), l'unità immobiliare è così composta:
- al piano terra da soggiorno, cucina abitabile, un bagno con finestra e un bagno cieco, due camere da letto, due disimpegni e scala di collegamento al piano interrato.
- al piano interrato da un grande locale a destinazione "locale pluriuso", da un disimpegno di accesso ad una lavanderia e ad un ripostiglio, da un secondo disimpegno collegato direttamente al box e da un vano intercapedine. In realtà il piano interrato costituisce un'ampia zona salotto.
Completa il lotto oggetto dell'esecuzione immobiliare un box di grandi dimensioni.
Esternamente l'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione come anche internamente con materiali di finitura di alta qualità.

Superficie complessiva di circa mq **271,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 2003
L'edificio è stato ristrutturato nel: --
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
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: L'abitazione si trova in ottimo stato manutentivo. I serramenti esterni sono in legno tinta noce con vetrocamera e antini esterni, mentre quelli interni sono in legno tamburato

noce tanganica con portoncino blindato d'ingresso.
Il pavimento del piano terra è interamente in parquet essenza Doussie Africa con esclusione della parte sottostante i mobili della cucina e dei bagni che hanno pavimento in ceramica monocottura e rivestimento in pari materiale a tutt'altezza. Le pareti dei locali al piano terra sono in parte tinteggiate con idropittura traspirante e in parte con finitura in stucco veneziano/marmorino.
I pavimenti al piano interrato sono in ceramica monocottura come anche il rivestimento della lavanderia. Porte interne e serramenti sono paritari a quelli descritti al piano terra.
Esternamente l'edificio si presenta con facciate in parte rivestite in pietra a vista e in parte in intonaco colorato e tetto con orditura in travetti e assito in legno con tegole in cotto/cementegola per il manto di copertura.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **a cassavuota** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **rasati a gesso** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio e legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Impianti	
Antifurto	tipologia: **a radars** condizioni: **buone** conformità: **non disponibile**

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **non disponibile**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non disponibile**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **non disponibile**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **non disponibile**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non disponibile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	Non è stata fornita alcuna certificazione però l'immobile è dotat di Certificato di Agibilità.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale e caloriferi
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Note	Non è stata fornita alcuna certificazione però l'immobile è dotat di Certificato di Agibilità.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stata fornita alcuna certificazione.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00
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: Concessione edilizia 7/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione complesso residenziale - Lotto A
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2002 al n. di prot. 922
Rilascio in data 04/04/2002 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 16/05/2016 al n. di prot. 6149
NOTE: Inizio lavori il 16-04-2002 Fine lavori il 11-03-2003

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 69/2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Modifica tavolati interni
Oggetto: variante
Rilascio in data 15/09/2003 al n. di prot. 10241

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività 70/2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Nuova recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 15/09/2003 al n. di prot. 10242

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione in villino a schiera con box.
Abitazione in villini [A7] sito in Torre Boldone (BG), Via Giovanni Pascoli n.34

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione in villino a schiera con box.
Abitazione in villini [A7] sito in Torre Boldone (BG), Via Giovanni Pascoli n.34

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO (Art. 9.2) Gli ambiti residenziali consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione nonché dalle aree libere. Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. Uf 0,50 mq/mq Q 35 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H max = 12,00 m (3 piani f.t. + 1 piano mansardato/attico)
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:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	12,0 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione in villino a schiera con box.
Abitazione in villini [A7] sito in Torre Boldone (BG), Via Giovanni Pascoli n.34

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2020 ai nn. OMISSIS.

Al ventennio preso in esame alla data del 04-12-2020, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei sigg. OMISSIS e OMISSIS in quota di 1/2 ciascuno, come meglio si evince dalla seguente cronistoria.
- Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano di proprieta' di OMISSIS nata a BERGAMO il 26/01/1968 C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprieta' e di OMISSIS nato a LA SPEZIA il 16/07/1970 C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprieta' a loro pervenuti per acquisto dalla società OMISSIS con sede in BERGAMO, in virtu' di atto di compravendita per notar OMISSIS del 26/03/2004, rep. 103731/28171, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 01/04/2004 ai nn.17004/11711.
Alla suindicata società OMISSIS quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
1) atto di compravendita per notar OMISSIS del 12/03/2002, rep. 95058/23480, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 25/03/2002 ai nn.13387/9858 con il quale la suindicata società acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.9 p.lla 3717 da OMISSIS nato a TORRE BOLDONE il 17/10/1940;
* al suindicato OMISSIS quanto sopra e' pervenuto per divisione da se stesso, da OMISSIS nato a TORRE BOLDONE il 26/04/1944, da OMISSIS nato a TORRE BOLDONE il 13/09/1941, da OMISSIS nata a TORRE BOLDONE il 17/10/1939 e da OMISSIS nato a TORRE BOLDONE il 21/07/1949, in virtu' di atto per notar OMISSIS del 21/02/1970, rep. 16706, trascritto presso la Conservatoria Bergamo addi' 21/03/1970 ai nn.4625/3712 nascente da successione di OMISSIS nato a COSTA SERINA il 24/02/1908 e deceduto il 29/09/1959, giusta denuncia del 29/09/1959 num.815 vol.1959, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addi' 08/03/1960 ai nn.3136/2739;
2) atto di compravendita per notar OMISSIS del 12/03/2002, rep. 95058/23480, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 25/03/2002 ai nn.13386/9857 con il quale la suindicata società acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.9 p.lla 3716 da OMISSIS;
* al suindicato OMISSIS quanto sopra e' pervenuto per divisione da se stesso, da OMISSIS, da OMISSIS, da OMISSIS

e da OMISSIS, in virtu' di atto per notar OMISSIS del 21/02/1970, rep. 16706, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 21/03/1970 ai nn.4625/3712 nascente da successione di OMISSIS nato a COSTA SERINA il 24/02/1908 e deceduto il 29/09/1959, giusta denuncia del 29/09/1959 num.815 vol.1959, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addi' 08/03/1960 ai nn.3136/2739;
3) atto di compravendita per notar OMISSIS del 12/03/2002, rep. 95058/23480, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 25/03/2002 ai nn.13383/9854 con il quale la suindicata società acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.9 p.lla 3712 da OMISSIS;
* alla suindicata OMISSIS quanto sopra e' pervenuto per divisione da se stessa, da OMISSIS, da OMISSIS, da OMISSIS e da OMISSIS, in virtu' di atto per notar OMISSIS del 21/02/1970, rep. 16706, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 21/03/1970 ai nn.4625/3712 nascente da successione di OMISSIS nato a COSTA SERINA il 24/02/1908 e deceduto il 29/09/1959, giusta denuncia del 29/09/1959 num.815 vol.1959, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addi' 08/03/1960 ai nn.3136/2739;
4) atto di compravendita per notar OMISSIS del 12/03/2002, rep. 95058/23480, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 25/03/2002 ai nn.13382/9853 con il quale la suindicata società acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.9 p.lla 3709 da OMISSIS;
* al suindicato OMISSIS quanto sopra e' pervenuto per divisione da se stesso, da OMISSIS, da OMISSIS, da OMISSIS e da OMISSIS, in virtu' di atto per notar OMISSIS del 21/02/1970, rep. 16706, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 21/03/1970 ai nn.4625/3712 nascente da successione di OMISSIS nato a COSTA SERINA il 24/02/1908 e deceduto il 29/09/1959, giusta denuncia del 29/09/1959 num.815 vol.1959, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addi' 08/03/1960 ai nn.3136/2739.
Gli immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità:
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 04/12/2020 ai nn.55709/37560 emesso dal Tribunale di BERGAMO e notificato il 24/10/2020 contro OMISSIS nata in BERGAMO il 26/01/1968 e OMISSIS nato in LA SPEZIA il 16/07/1970 a favore OMISSIS con sede in TORINO gravante sugli immobili in oggetto.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Bergamo il 28/06/2018 ai nn.31744/5250 emesso dal Tribunale di BERGAMO il 28/05/2018 per EURO 150.000,00 a garanzia di EURO 148.926,83 contro OMISSIS nata in BERGAMO il 26/01/1968 a favore OMISSIS con sede in TORINO gravante sugli immobili in oggetto.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 20/05/2014 ai nn.18137/13242 emesso dal Tribunale di BERGAMO e notificato il 06/05/2014 contro OMISSIS nata in BERGAMO il 26/01/1968 e OMISSIS nato in LA SPEZIA il 16/07/1970 a favore OMISSIS con sede in TORRE BOLDONE, il quale elegge domicilio presso lo studio dell'Avvocato OMISSIS a BERGAMO in PASSAGGIO CANONICI LATERANENSI n.4, gravante sugli immobili in oggetto (non più risultante nell'ispezione ipotecaria del 01/09/2021 e confermato dall'attuale amministratore di condominio).
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bergamo il 24/04/2002 ai nn.18098/4565 atto per notar OMISSIS (BERGAMO) del 22/04/2002, rep.95477, per EURO 7.230.000,00 a garanzia di EURO 3.615.000,00 contro OMISSIS con sede in BERGAMO a favore OMISSIS con sede in TORINO gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.lla 3709, p.lla 3712, p.lla 3716 e p.lla 3717.
A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 21/09/2009 nn.60764/12496 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 150.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 300.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino a schiera con box

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: Abitazione in villino a schiera con box
Abitazione in villini [A7] sito in Torre Boldone (BG), Via Giovanni Pascoli n.34

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 736,04
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00. Alla data della perizia, le spese condominiali risultano versate.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà dell'abitazione e del box utilizzati per i riparti di gestione corrispondono a 47,193.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Con eccezione per il locale pluriuso al quale si accede tramite il box. Con la posa di un montascale l''unità immobiliare risulterebbe accessibile anche per portatori di disabilità motoria.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Gli esecutati informano di non essere in possesso dell'Attestato di Prestazione energetica (APE).
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.
Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Torre Boldone (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione in villino a schiera con box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al P.T.	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Locale pluriuso al P.I.	sup lorda di pavimento	49,00	0,50	24,50
Giardino	sup lorda di pavimento	132,00	0,10	13,20
		271,00		**127,70**

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: 2 - 2020

Zona: Torre Boldone - centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione in villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2000,00

Valore di mercato max (€/mq): 2300,00

Accessori:

Abitazione in villino a schiera con box 1. Box	Identificato al n. 10 Posto al piano Interrato Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 26,00 mq Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € **26000**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura dell immobile non rende possibile la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Nel nucleo familiare occupante l'abitazione è presente un minore di anni 15.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:
- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Torre Boldone (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 2000,00.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione in villino a schiera con box. Abitazione in villini [A7] con annesso Box
Torre Boldone (BG), Via Giovanni Pascoli n.34

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 229.860,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento al P.T.	90,00	€ 2.000,00	€ 180.000,00
Locale pluriuso al P.I.	24,50	€ 2.000,00	€ 49.000,00
Giardino	13,20	€ 2.000,00	€ 26.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 255.400,00
Valore corpo			€ 229.860,00
Valore accessori			€ 26.000,00
Valore complessivo intero			€ 255.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 255.860,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione in villino a schiera con box	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	127,70	€ 255.860,00	€ 255.860,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 255.860,00
Valore diritto e quota € 255.860,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **255.860,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di registro.

Allegati
ALLEGATO LOTTI 001
Allegato 1 - Estratto cartografico (PGT)
Allegato 2 - Permessi autorizzativi
Allegato 3 - Planimetrie catastali e visure
Allegato 4 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip
Fotografie e immagini schede catastali e visure

02-09-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Sironi