

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 747/2021

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Codice fiscale: BVISCR69R16D952G
Studio in: Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto
Telefono: 035-944948
Fax: 035-944948
Email: osbiava69@gmail.com
Pec: oscar.biava@archiworldpec.it

Beni in **Villa D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Tranquilla Frigerio n. 15

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2022 alle 10:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava

Data nomina: 07-06-2022

Data giuramento: 07-06-2022

Data sopralluogo: 08-07-2022

Cronologia operazioni peritali: in data 27/06/2022 accesso presso l'U.T.C. di Villa d'Adda per presa visione delle pratiche edilizie richieste; in data 08/07/2022 sopralluogo in sito per rilievo geometrico e fotografico unità immobiliare oggetto di pignoramento; in data 08/08/2022 ulteriore accesso presso l'U.T.C. di Villa d'Adda per chiarimenti in merito alle difformità edilizie riscontrate.

Beni in **Villa D'adda (BG)**
Via Tranquilla Frigerio n. 15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, Via Tranquilla Frigerio 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , proprietà 1/1, foglio 13, particella 2540, subalterno 701, indirizzo Via T. Frigerio, piano T-1, comune Villa D'Adda, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, rendita € 216,91

Derivante da: variazione del 06/07/2006 prot. n. BG0149611 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

Confini: partendo da nord e ruotando in senso orario in un sol corpo, la pubblica via, ingresso comune ed altra proprietà, disimpegno comune, altra proprietà.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Villa d'Adda (BG) in via Tranquilla Frigerio 15, nelle immediate vicinanze della chiesa parrocchiale di Sant'Andrea Apostolo e Piazza della Vittoria, con presenza di parcheggi pubblici e di aree verdi. La zona è altresì caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali, artigianali ed industriali.

Caratteristiche zona: in centro storico 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: farmacie (sufficiente), negozi vari (alimentari, parrucchieri, fiorista ec (buono), scuole (buono), ufficio postale e banche (sufficiente), ristoranti, pizzerie (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 300m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di unità abitativa facente parte di un edificio con cortile interno costruito anteriormente al 1967 e completamente ristrutturato nella seconda metà degli anni 2000, composto da n. 3 piani fuori terra. Si può accedere all'unità immobiliare in oggetto direttamente da via Tranquilla Frigerio (dal civico n. 17) o entrando dal portone (civico n.15) attraverso l'ingresso comune al fabbricato. L'appartamento è composto al piano terra da soggiorno - cucina; al piano sottostrada da disimpegno, bagno, camera ed intercapedine con vano scala di collegamento tra i due piani; altezze interne pari ad h = 2,84 al piano terra e al piano sottostrada variabili da h=2,76 ad h=2,83.

Caratteristiche costruttive

L'organismo edilizio è composto da strutture in elevazione che risultano essere in muratura di grosso spessore portanti in pietra, solai in legno con soletta collaborante e scala interna in c.a.. Sotto il profilo delle finiture interne l'appartamento presenta pavimenti in ceramica monocottura nel soggiorno al piano terra e nel disimpegno e camera al piano sottostrada, rivestimento e pavimento bagno in piastrelle di mosaico con vetrocemento inserito nelle due pareti confinanti con il vano scala; serramenti in legno con vetro-camera ed ante d'oscuro interne in legno; porte interne a battente e portoncino d'ingresso blindato; riscaldamento autonomo a gas- metano con termosifoni in alluminio, impianto idro-sanitario ed elettrico sono di tipologia dell'epoca di ristrutturazione.

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

Condizioni generali dell'immobile: in generale l'immobile risulta in discreto stato di conservazione al piano terra e in pessimo stato al piano sottostrada dove si riscontra un notevole degrado della muratura contro-terra con ammaloramento degli intonaci a causa di infiltrazioni d'acqua, pertanto necessitante di un consistente intervento di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	si allega con l'agibilità la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	si allega con l'agibilità la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: **104/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: adeguamento igienico ed impiantistico, adeguamento strutturale e manutenzione copertura per n. 2 unità immobiliari in Via Frigerio n. 15, nel comune di Villa d'Adda (BG)

Presentazione in data 21/11/2005 al n. di prot. 3514

Rilascio in data 13/12/2005 al n. di prot. 3514

Numero pratica: P.E. 1/2006-0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria, adeguamento strutturale ed igienico-sanitario per n.2 unità immobiliari in via Frigerio n. 15, nel comune di Villa d'Adda (BG)

Presentazione in data 05/01/2006 al n. di prot. 92

Rilascio in data 06/03/2006 al n. di prot. 1860/msm

Numero pratica: P.E. 1/2006 - 1 var

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria, adeguamento strutturale ed igienico-sanitario per n.2 unità immobiliari in via Frigerio n. 15 nel comune di Villa d'Adda (BG)

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/2007 al n. di prot. 4776

Rilascio in data 17/07/2007 al n. di prot. 5306/msm

Abitabilità/agibilità in data 02/02/2009 al n. di prot. 925

NOTE: si precisa che il Comune in data 04/03/2009 prot. n.1993/msm in risposta alla domanda di rilascio dell'agibilità presentata in data 02.02.2009 prot. n.925, chiede chiarimenti in merito ai rapporti RAI che non sono mai stati forniti come riferitomi dal responsabile dell' Ufficio Tecnico, pertanto al momento la stessa risulta sospesa.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, Via Tranquilla Frigerio 15**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra: spalletta ingresso non realizzata, porta ingresso di dimensione inferiore rispetto a quella autorizzata, formazione di gradino in prossimità dell'accesso da via T. Frigerio, diversa rappresentazione grafica della scala; altezza interna maggiore di cm 3,00 comunque entro le tolleranze costruttive ammesse a norma di legge; al piano interrato: porta disimpegno e bagno di larghezza 0,70 m e non 0,80 m come autorizzato, modesto spostamento porta ingresso bagno, porzione di intercapedine non realizzata tra il bagno e il vano sottoscala e nella camera; diversa rappresentazione grafica della scala, finestrella intercapedine di dimensione inferiore rispetto a quella autorizzata; altezza interna maggiore di cm 5,00 comunque entro le tolleranze costruttive ammesse a norma di legge.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 2.500,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica, nonché ripristino tratto di intercapedine (vedi note).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: per quanto riguarda l'intercapedine è previsto il ripristino come da DIA autorizzata per un costo totale delle opere da eseguire (approntamento cantiere + realizzazione tavolati + intonaci + tinteggiatura + porta) che ammonta complessivamente ad € 3.000,00.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, Via Tranquilla Frigerio 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 6 del 13.07.2017
Zona omogenea:	R1 - Centri e nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	Grado II d'intervento: finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, Via Tranquilla Frigerio 15

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: vi sono le medesime irregolarità riscontrate nella verifica della conformità edilizia. Per la regolarizzazione di tali difformità si rimanda l'aggiornamento delle planimetrie catastali e relative spese alla presentazione presso l'U.T.C. di Villa D'Adda (BG) della predetta Istanza di sanatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2001 al 19/12/2007, 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 19/12/2007 al 24/01/2008, in forza di atto di compravendita 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.

Note: atto con cui OMISSIS acquistava il bene immobile oggetto di pignoramento (fg.13, mapp. 2540, sub. 701) da OMISSIS per 1/1 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/01/2008 ad oggi attuale proprietario, in forza di atto notarile pubblico di trasferimento sede sociale, 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.

Note: non risulta trascritto il trasferimento sede da Ponte San Pietro (BG) a Terno D'Isola (BG).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSISOMISSIS; derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni; a rogito di OMISSIS in data 09/06/2006 ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo in data 19/06/2006 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 157.500,00; Importo capitale: € 105.000,00; Note: risulta a margine della presente: annotazione di annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del d.l. 7/2007 annotata il 05/11/2008 al n. 15715 di formalità a favore OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni; a rogito di OMISSIS in data 19/12/2007 ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo in data 11/01/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 198.000,00; importo capitale: € 110.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Sondrio, in data 29/02/2012 rep. 1243; trascritto a Bergamo in data 14/03/2012 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 39.687,92; Note: risulta a margine della presente: annotazione di restrizione di beni annotata il 22/07/2019 al n. 6603 di formalità.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: atto giudiziario emesso da Uff. Giud. presso il Tribunale di Bergamo in data 09/12/2021 rep. 7668, trascritto a Bergamo in data 05/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - 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: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'adda (BG), Via Tranquilla Frigerio 15

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non fa parte di un complesso condominiale.

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 specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo del valore commerciale del bene in oggetto è riportato nella tavola di rilievo allegata alla presente perizia e riassunto nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
soggiorno/cucina (piano terra)	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
disimpegno/bagno/camera (piano sottostrada)	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
intercapedine (piano sottostrada)	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
		62,00		54,50

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione del bene immobile in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle Agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, si ritiene che la valutazione più realistica del bene pignorato sia di € 800,00 al mq. per il piano terra e € 650,00 per il piano interrato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

12.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Villa D'adda (BG), Via Tranquilla Frigerio n. 15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.425,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
soggiorno/cucina (piano terra)	28,00	€ 900,00	€ 25.200,00
disimpegno/bagno/camera (piano sottostrada)	24,00	€ 650,00	€ 15.600,00
intercapedine (piano sottostrada)	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.425,00
Valore corpo			€ 42.425,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.425,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.425,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	54,50	€ 42.425,00	€ 42.425,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese per sanatoria	€ -2.500,00
spese per ricostruzione intercapedine	€ -3.000,00
arrotondamento	€ 75,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 37.000,00
Valore diritto e quota	€ 37.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.000,00
---	--------------------

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) pratiche edilizie
- 3) schede catastali
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) atto di compravendita

12-09-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava