

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 181/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco
Codice fiscale: DLGVCN62L30L4110
Studio in: Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda
Telefono: 02-90963566
Email: vincenzo@studiodelgiacco.it
Pec: delgiacco.6206@oamilano.it

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
VIALE DANTE ALIGHIERI, 8

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare residenziale

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
VIALE DANTE ALIGHIERI, 8

Lotto: 001 - Unità immobiliare residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, VIA DANTE ALIGHIERI, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 3998, subalterno 8, indirizzo Via Dante Alighieri, 8, piano 2, comune Romano di Lombardia, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 92, rendita € 374,43

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 10, particella 3998, subalterno 17, indirizzo Via Dante Alighieri, 8, piano S1, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, superficie 17, rendita € 43.38

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Unità immobiliare facente parte di palazzina residenziale sita nella prima periferia del Comune di Romano di Lombardia (BG). Nelle prime vicinanze troviamo i maggiori servizi, commerciali, principali vie di collegamento provinciali ed autostradali oltre che la stazione ferroviaria. L'aeroporto è a circa 20km di distanza. Il territorio comunale offre tutti i servizi essenziali, scolastici, dagli asili nido alle scuole superiori, come ai servizi ospedalieri.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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 economico [A3]** di cui al corpo **Unità immobiliare residenziale**

Unità immobiliare residenziali posta al piano secondo di palazzina residenziale di n.4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato dove troviamo la cantina di pertinenza e l'autorimessa.

Lo stabile non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno, cucina, disimpegno reparto notte, due camere da letto un bagno oltre a due terrazzi.

Le finiture sono di tipo in marmo per le pavimentazioni del reparto giorno ed in parquet nel reparto notte, nel bagno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Serramenti interni ed esterni in legno ed oscuranti di tipo avvolgibile in pvc.

Impianto di riscaldamento a gas di tipo autonomo con caldaia murale posta in cucina e radiatori in ghisa.

Presente impianto di condizionamento.

Superficie complessiva di circa mq **104,91**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1965

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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: 01792/1964 del 08/09/1965

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot. 01792

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 9618

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, VIA DANTE ALIGHIERI, 8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza nello stato dei luoghi di un tavolato di piccole dimensioni tra l'atrio ed il tinello e l'andamento dei balconi.

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Mancanza nello stato dei luoghi di un tavolato di piccole dimensioni tra l'atrio ed il tinello e l'andamento dei balconi.

Oneri di regolarizzazione	
P.E. in Sanatoria	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: E' stata riscontrata la mancanza nello stato dei luoghi di un tavolato di piccole dimensioni tra l'atrio ed il tinello oltre alla diversa conformazione dei balconi riscontrata tra gli elaborati della Licenza Edilizia rilasciata e quanto realizzato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, VIA DANTE ALIGHIERI, 8

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, VIA DANTE ALIGHIERI, 8**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata la mancanza nello stato dei luoghi di un tavolato di piccole dimensioni tra l'atrio ed il tinello.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Mancanza nello stato dei luoghi di un tavolato di piccole dimensioni tra l'atrio ed il tinello

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/04/2002 al 06/09/2010. 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.

Note: Immobile acquistato dai sig.ri OMISSIS e OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/09/2010 al 14/11/2017. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/11/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale**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: Unità immobiliare residenziale****Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA DANTE ALIGHIERI, 8****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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Spese condominiali non riscosse: 861,39 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Alla data della perizia risultano insolte spese condominiali per 861,39€

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai dati forniti dall'amministratore condominiale l'unità immobiliare risultano 58,998 millesimo di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Unità immobiliare residenziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici dedotte dalle schede catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	88,54	1,00	88,54
balconi	sup lorda di pavimento	11,20	0,33	3,70
Cantina	sup lorda di pavimento	5,17	0,10	0,52
		104,91		92,75

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.

Accessori:

Unità immobiliare residenziale 1. Box	Identificato al n. sub. 17 mapp. 3998 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 16.73 mq Valore a corpo: € 10000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene fattibile la divisibilità del bene.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2018 per l'importo di euro 6.960,00 con cadenza mensile

Registrato a Treviglio il 23/11/2018 ai nn.18112336353152551-000001

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026

Data di rilascio: 31/10/2026

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare residenziale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Romano Di Lombardia (BG), VIALE DANTE ALIGHIERI, 8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.398,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	88,54	€ 1.050,00	€ 92.967,00
balconi	3,70	€ 1.050,00	€ 3.885,00
Cantina	0,52	€ 1.050,00	€ 546,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.398,00
Valore corpo			€ 97.398,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 107.398,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.398,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare residenziale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	92,75	€ 107.398,00	€ 107.398,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Spese condominiali non riscosse € -861,39

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 103.536,61

Valore diritto e quota € 103.536,61

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro- **€ 103.536,61**

va:

19-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo Del Giacco