

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 310/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Aggiornamento del 06/02/2024

Esperto alla stima: Arch. Nicola Casali
Codice fiscale: CSLNCL70A29A794C
Studio in: P.zza Italia 19 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 035-0484022
Email: casali.nicola@gmail.com
Pec: studiotecnico@pec.servizipec.eu

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione
Via Casali 17

INDICE

Lotto: 001 - unita' abitativa piano secondo + accessori

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2023 alle 10.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Nicola Casali

Data nomina: 31-07-2023

Data giuramento: 06-09-2023

Data sopralluogo: 19-09-2023

Cronologia operazioni peritali: - 19/09/2023 sopralluogo sul posto - 17/10/2023 accesso presso uff tec comunale - 25/10/2023 stesura perizia - 02/11/2023 invio al proc.te e exec.to mail con richiesta eventuali osservazioni - 11/11/2023 deposito

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Via Casali 17

Lotto: 001 - unita' abitativa piano secondo + accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, Via Casali 17

Note: unita' residenziale al piano terra di tipo trilocale libera su 3 lati oltre a autorimessa/ripostiglio al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - [REDACTED] foglio CA 4, particella 910, subalterno 702, indirizzo Via Casali 17, scala /, interno /, piano T, comune CASTELLI CALEPIO, categoria A2, classe 1, consistenza 5.5, superficie 122, rendita € 440.28

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non c'e' tabella millesima ne amministratore di condominio

Confini: nord sud e ovest cortile comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - [REDACTED] foglio CA 4, particella 910, subalterno 5, indirizzo Via Casali 17, scala /, interno /, piano T, comune CASTELLI CALEPIO, categoria C6, classe 1, consistenza 21, superficie 21, rendita € 30.37

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non c'e' tabella millesima ne amministratore di condominio

Confini: nord e ovest ALTRA PROPRIETA', A SUD CORTILE COMUNE

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

no

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: niente da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo capoluogo posta a km 6.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: da e per Seriate e Bergamo 8 / 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **unita' immobiliare residenziale al piano terra** con **autorimessa al piano terra**

unita' abitativa di tipo civile posta al piano terra di stabile costruito nei primi anni '70.

Lo stesso si presenta in discrete condizioni d'uso e non necessita di adeguamento impiantistico elettrico e di riscaldamento.

Sono riscontrate delle difformità rispetto alla scheda catastale per i sub. oggetto di perizia 702 e 5

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 702; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (terra / 1) piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: le facciate e in generale gli elementi esterni sono in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi svizzeri coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	NON RECUPERATA
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	METANO
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Potenza nominale</i>	DATO NON DISPONIBILE
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	DATO NON DISPONIBILE

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
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



cucina



camera m.



soggiorno



autorrimesa



accesso

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 7/1000 del 07/02/1973 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/02/1973 al n. di prot. 1000

Rilascio in data 15/02/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/01/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 476 - 1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONI AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1979 al n. di prot. 970

Rilascio in data 30/04/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 231 1986 CONDONO EDILIZIO

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: MODIFICHE AUTORIMESSA

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 4260

Rilascio in data 26/07/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 3291 2023 SANATORIA COPERTURA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Presentazione in data 26/05/1993 al n. di prot. 7134

Numero pratica: 8201/1 cambio d'uso piano terra

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: CAMBIO D'USO PIANO TERRA DA MAGAZZENO IN ABITAZIONE

Presentazione in data 19/09/2006 al n. di prot. 16480

Rilascio in data 31/10/2006 al n. di prot. 18082

NOTE: AGIBILITA' MAI RICHIESTA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, Via Casali 17

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dal sopralluogo sul posto si sono evidenziate le seguenti irregolarità rispetto ai titoli abilitativi: 1- il ripostiglio interno ha forma e dimensione più limitate rispetto a quanto rappresentato nella scheda (la parte mancante come riferito dal proprietario fa parte dell'appartamento adiacente). 2 l'autorimessa sub. 5 ingloba di fatto anche il sub 708 (autorimessa di altra proprietà)

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, Via Casali 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	zona di contenimento dello stato di fatto
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:	edificio con caratteristiche condominiali nessuna quota volumetrica residua
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	niente da segnalare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	niente da segnalare

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo sul posto e dalla verifica dei documenti autorizzativi, si sono evidenziate le seguenti irregolarità: 1- il ripostiglio interno ha forma e dimensione più limitate rispetto a quanto rappresentato nella scheda (la parte mancante come riferito dal proprietario fa parte dell'appartamento adiacente). 2 l'autorimessa sub. 5 ingloba di fatto anche il sub 708 (autorimessa di altra proprietà)

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale / costruzione muro / vendita porzione

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi punti 1 e 2 sopra

Oneri di regolarizzazione	
<i>costruzione muro autorimessa</i>	€ 1.000,00
<i>demolizione muro ripostiglio e costruzione nuova chiusura (nell'appartamento che ora ha l'accesso alla porzione di ripostiglio mancante)</i>	€ 3.000,00
<i>sostituzione basculante per larghezza apertura modificata e ripristino apertura con porta vano adiacente</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 7.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: unità immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, Via Casali 17**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo sul posto si sono evidenziate le seguenti irregolarità: 1- il ripostiglio interno ha forma e dimensione più limitate rispetto a quanto rappresentato nella scheda (la parte mancante come riferito dal proprietario fa parte dell'appartamento adiacente). 2 l'autorimessa sub. 5 ingloba di fatto anche il sub 708 (autorimessa di altra proprietà)

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale / costruzione muro / vendita porzione

Descrizione delle opere da aggiornare: 1 ripostiglio interno 2 autorimessa

Oneri di regolarizzazione	
<i>aggiornamenti catastali</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Note: prima di procedere bisogna contattare i confinanti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: contattare i confinati (sia abitazione che autorimessa per definire modalita' di rientro / restituzione delle porzioni non di proprieta')

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **11/12/2013**. 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 11/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO DI DONAZIONE - 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 OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra

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: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Casali 17

EFFETTUATA/ NULLA DA SEGNALARE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: CIRCA 500/00.

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: Pagamenti in regola

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): DAI DOCUMENTI CONSEGNATI NON RISULTA L'ESISTENZA DI TABELLA MILLESIMALE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NIENTE DA SEGNALARE

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G- 220.18 KWH/MQA

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale p.t	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		118,00		118,00

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2023

Zona: CASTELLI CALEPIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 100

Accessori:

unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra 1. Box	Identificato al n. 5 Posto al piano piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq Destinazione urbanistica: accessorio Valore a corpo: € 14000 Note: valutazione del solo sub 5. la parte attualmente annessa non viene considerata
---	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

bene da vendersi in unico lotto. attenzione alle note edilizie riferite alla conformità edilizia urbanistica

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: insieme ad debitore abita la figlia sig.a XXXX XXXXXXXXXXX XXXXX (nata a Milano il XX/XX/XXXX)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

metodo sintetico comparativo
fonti: agenzie immobiliari locali / immobiliare.it / tecnocasa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castelli Calepio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: tecnocasa - immobiliare.it
casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100 / 1200.

12.3 Valutazione corpi:

**unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Castelli Calepio (BG), Via Casali 17**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 130.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale p.t	118,00	€ 1.100,00	€ 129.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 130.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.800,00
Valore corpo			€ 129.900,00
Valore accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 143.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	118,00	€ 143.900,00	€ 143.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.585,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

€ 114.815,00
€ 114.815,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile, arrotondato in leggero eccesso, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 115.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

tassa di registro

Allegati

PLANIMETRIE

FOTOGRAFIE

DATI CATASTALI

Dichiarazione trasmissione perizia

Succinta perizia

VERSIONE PERIZIA PRIVACY

CHECKLIST

APE

06-02-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Nicola Casali