
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 687/2022

PROMOSSA DA
Omissis

CONTRO
Omissis

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Partita IVA: 02297860161
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 226757
Fax: 035 0147668
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it

Beni in **Civate Al Piano (BG)**
via Otto Marzo n.1

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A.....	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A.....	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A.....	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	10
Adeguamenti e correzioni della stima	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	11
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023 alle 10:45

Creditore Procedente: Omissis

Legale Creditore Procedente: Omissis

Esecutato: Omissis

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli

Data nomina: 06-03-2023

Data giuramento: 15-03-2023

Data sopralluogo: 27-05-2023

Cronologia operazioni peritali: Primo sopralluogo il 27.05.2023 e sopralluogo presso Ufficio Tecnico Comunale di Civitate al Piano in data il 23.06.2023

Beni in **Civate Al Piano (BG)**
via Otto Marzo n.1

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG) CAP: 24050, via Otto Marzo n.1

Note: Trattasi di vecchio appartamento ristrutturato fra il 2004 e il 2006

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Omissis

Ulteriori informazioni sul debitore: Vedasi allegato 07 certificato di residenza con dati separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedansi Allegati 01-02-03-04):

Intestazione: Omissis , foglio 16, particella 2255, subalterno 709, indirizzo VIA OTTO MARZO n.1, piano T-1, comune CIVIDATE AL PIANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 VANI, superficie 64 MQ, rendita € 255,65 €

Derivante da: Variazione del 22.02.2006 Pratica BG0040970 in atti 22.02.2006 (vedasi visura catastale allegato 04)

Confini: in lato nord mappale 2255 sub.714, in lato est strada, in lato sud mappale 2255 sub. 710 e in lato ovest mappale 2255 sub.701 (vedasi anche elaborato planimetrico – Allegato 01))

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento in via Otto Marzo n.1

Caratteristiche zona: centrale 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: Municipio a poca distanza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno in particolare

Attrazioni storiche: Nessuno in particolare

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di un appartamento distribuito su due piani (vedasi Allegato 06 – rilievo e Allegato 05 Documentazione fotografica) composto da:

Piano terra con piccolo disimpegno e scala di salita al piano Primo

Piano Primo composto da bagno, soggiorno/cucina e camera.

Superficie complessiva lorda di circa mq **64,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito originariamente presumibilmente ai primi del novecento

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004-2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Otto Marzo n.1; ha un'altezza utile interna di circa cm. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un appartamento in buono stato di conservazione ma con la presenza di diffuse macchie di umidità dovute sia alla scarsa coibentazione sia presumibilmente al fatto che risulta frequentemente chiuso per l'assenza frequente del proprietario

Caratteristiche descrittive (vedasi anche allegato 05 – Doc fotografica)

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: sufficienti Note: Persiane solo in lato est verso la via Marconi (vedasi documentazione fotografica)
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: scarse Note: Sono presenti diffusamente macchie di umidità
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele condizioni: sufficienti Note: Scale in c.a. rivestite con lastre di cemento decorativo (finta pietra serena)
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004-2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI (presso UTC)
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caloriferi
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004-2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI (presso UTC)
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

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 126/2004**

Intestazione: Omissis legale rappresentante della ditta Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RECUPERO SOTTOTETTI

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 11/11/2004 al n. di prot. 10308

Numero pratica: 9/2006

Intestazione: Omissis legale rappresentante della ditta Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: VARIANTE A LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E RECUPERO SOTTOTETTI

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/02/2006 al n. di prot. 1093

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata presentata dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di Agibilità in data 14.03.2006 prot. 2285 ma non è mai stata rilasciata dall'ufficio tecnico nè sono state fatte richieste di integrazione da parte dell'ufficio tecnico

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG) CAP: 24050, via Otto Marzo n.1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverse altezze dei vani al piano primo

Oneri di regolarizzazione	
pratica di sanatoria e sanzione comunale	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si segnala che l'altezza interna del piano primo è pari a cm. 273 invece dei 311 cm indicati nella variante di cui alla pratica 9/2006

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG) CAP: 24050, via Otto Marzo n.1

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 03.06.2006 e successiva variante approvata con Delibera di C.C. n.2 del 19.03.2014
Ambito:	Ambito di recupero dei nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	NTA art III 4.2.1. e Art III 1.2.1 (edificio A2 - edificio urbano e/o rurale di origine storica)
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:	pari all'esistente
Rapporto di copertura:	pari all'esistente
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente
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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG) CAP: 24050, via Otto Marzo n.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverse altezze del piano primo

Regolarizzabili mediante: aggiornamento accatastamento

Descrizione delle opere da aggiornare: scheda catastale da aggiornare

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica catastale da aggiornare</i>	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'altezza indicata di camera e soggiorno nelle schede catastali (cm. 368) non corrisponde nè a quanto indicato nella pratica comunale DIA n.9/2006 (cm. 299) nè allo stato di fatto (cm. 273)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: la società Omissis ha acquistato l'immobile oggetto di esecuzione dai sigg. Omissis.

Ai suddetti signori l'immobile è pervenuto in successione legale di Omissis deceduto il omissis giusta denuncia del 17.07.1996 num. 165 vol. 1994 trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 16.10.1997 ai nn. 32989/25477 e relativa accettazione tacita di eredità per notar omissis del 22.02.2008 rep. 41102/8497, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 04.03.2008 ai nn. 15430/9571 con il quale Omissis riceve la quota di 1/6 di Piena

proprietà, Omissis ricevono la quota di 1/9 di proprietà ciascuno. Con atto di compravendita notar omissis del 11.01.1968, rep. 9983/5450, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addì 01.02.1968 ai nn. 1827/1499 con il quale Omissis acquistano la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dal 15/04/2004 al 22/02/2008. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Scrittura Privata Omissis in data 15/04/2004, ai nn. 22013/15010.

Titolare/Proprietario: Il sig. Omissis attuale proprietario ha acquistato l'appartamento dalla società Omissis con sede in Urago D'OGGIO (vedasi allegato 10). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO Omissis, in data 22/02/2008, ai nn. 41102/8497; trascritto a Bergamo, in data 04/03/2008, ai nn. 15431/9572.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi allegato 09 – Formalità):

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione per frazionamento in quote del mutuo fondiario concesso alla società Volpi srl; A rogito di Omissis in data 28/03/2006 ai nn. 115933; Iscritto/trascritto in data 05/05/2006 ai nn. 26294/4705; VEDASI ALLEGATO 9 - FORMALITA'.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione di Beni; A rogito di Omissis in data 19/04/2007 ai nn. 119607/26458; Iscritto/trascritto in data 05/06/2007 ai nn. 35435/6243; VEDASI ALLEGATO 9 - FORMALITA'.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO DI COMPRAVENDITA FRA Omissis e Omissis ; A rogito di Omissis in data 22/08/2008 ai nn. 41102/8497; Iscritto/trascritto in data 04/03/2008 ai nn. 15431/9572; VEDASI ALLEGATO 9 - FORMALITA' N.B. SONO INDICATE ANCHE LE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' E LE SERVITU'.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Omissis contro Omissis ; Derivante da: ATTO NOTAIO omissis PER MUTUO BANCARIO; A rogito di omissis in data 22/08/2008 ai nn. 41103/8498 in data 04/03/2008 ai nn. 15432/2757; Importo ipoteca: € 218.000; Importo capitale: € 109.000; Note: VEDASI ALLEGATO 9 - FORMALITA'.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Omissis ora Omissis contro Omissis ; Derivante da: Pignoramento in data 11-11-2022 rep. 8969 Trib di Bergamo; VEDASI ALLEGATO 9 - FORMALITA'.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Otto Marzo n.1

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Cividate al Piano non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 590 euro.

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: Nessuna spesa condominiale arretrata - Vedasi allegato 8

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti (per le quote di beni comuni e servitù vedasi atto di acquisto Allegato 10)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Civate al Piano, che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento distribuito su due piani (vedasi allegato 06 - rilievo) composto da: Piano terra con disimpegno e scala di salita al piano Primo e Piano Primo composto da bagno, soggiorno/cucina e camera per una superficie lorda di circa 64 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: CIVIDATE AL PIANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 950

In base al Listino della camera di Commercio di Bergamo la valutazione è ricompresa fra 900 e 1200 €/mq per cui viene considerato un valore medio di 1.100 €/mq

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da attualmente occupato dall'esecutato sig. Omissis

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato

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

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di CIVIDATE AL PIANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CIVIDATE AL PIANO ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2022 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 1.100 €/mq;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Cividate Al Piano (BG), via Otto Marzo n.1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	64,00	€ 1.100,00	€ 70.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.400,00
Valore corpo			€ 70.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	64,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%

€ 3.520,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:	€ 1.400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 65.480,00
Valore diritto e quota	€ 65.480,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.480,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Fuori Campo IVA

Allegati

Gli allegati alla perizia sono:

- ALLEGATO 1 Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 2 Elenco Subalterni
- ALLEGATO 3 Planimetria scheda catastale sub 11 negozio
- ALLEGATO 4 Visura catastale sub 11 negozio
- ALLEGATO 5 Foto negozio sub.11
- ALLEGATO 6 Rilievo dei beni
- ALLEGATO 7 Certificato di residenza e separazione
- ALLEGATO 8 Dichiarazione spese condominiali
- ALLEGATO 9 Formalità complessive
- ALLEGATO 10 Atto di acquisto del 2008
- ALLEGATO 11 Cartella zip con planimetrie e foto
- ALLEGATO 12 - Prospetto dei beni
- ALLEGATO 13 - Succinta
- ALLEGATO 14 - Perizia senza dati sensibili
- ALLEGATO 15 - Scheda di controllo

04-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli