

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 568/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Codice fiscale: CLMDDM66P10E901D
Studio in: Via Puccini 4 - 24030 Mapello
Telefono: 035-908489
Email: studiogeomcolombi@gmail.com
Pec: davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it

Beni inCastelli Calepio (BG)
Località/Frazione
via Guglielmo Marconi 124

INDICE

Lotto: 001 - appartamento e box

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Data nomina: 06-12-2023
Data giuramento: 06-12-2023

Cronologia operazioni peritali: Cronologia operazioni peritali La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: visura catastale per nominativo e Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. a firma dott.ssa Notaio Patrizia Carrara, notaio in Busto Arsizio, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Trattasi di complesso immobiliare posto nel Comune di Castelli Calepio in via G. Marconi 124 a destinazione residenziale piano terra, primo e secondo e box al piano terra separato dal complesso immobiliare. Sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: l'immobile sub.11 non è conforme alle planimetrie catastali. L'immobile sub.11 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.)

Beni inCastelli Calepio (BG)
via Guglielmo Marconi 124

Lotto: 001 - appartamento e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento e box.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi 124

Quota e tipologia del diritto
1/4 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, foglio 6, particella 2363, subalterno 11, indirizzo VIA G. MARCONI 124, piano 1, comune CASTELLI CALEPIO, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, rendita € 150,81

Derivante da: Atto notarile in data 25/06/2004 al n°37030/21981 di rep. Notaio OMISSIS, registrato e trascritto a Bergamo ai n.ri 34173/23057 del 01/07/2004

Confini: CONFINI dell'appartamento: da un lato enti comuni, da un secondo lato prospetto su proprietà OMISSIS-OMISSIS o aventi causa, sa un terzo lato proprietà OMISSIS o aventi causa. CONFINI dell'auto-
rimessa: da quattro lato mappale 3655.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, foglio 6, particella 6054, indirizzo VIA G. MARCONI 124, piano 1, comune CASTELLI CALEPIO, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita € 21,69

Derivante da: Atto notarile in data 25/06/2004 al n°37030/21981 di rep. Notaio OMISSIS, registrato e trascritto a Bergamo ai n.ri 34173/23057 del 01/07/2004

Confini: CONFINI dell'auto-
rimessa: da quattro lato mappale 3655.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Quartiere L'immobile è inserito in un contesto artigianale e industriale costituito da capannoni, laboratori e immobili ad uso commerciale ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è ai margini del centro cittadino. Zona: Raggiungibile da Bergamo sulla strada Provinciale 91 con automezzi pubblici o automezzi propri. Raggiungibile anche con raccordo autostradale con uscita a Ponte Olio. Le zone limitrofe caratterizzate da tipologie industriali o artigianali continue ed isolate. Il mappale 2363 è inserito nel P.G.T. adottato in data 10/01/2014 con delibera del C.C. n.3, classifica l'area in Ambiti a.5 Interventi su insediamenti produttivi e commerciali unitari.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: svincolo autostradale.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

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 popolare [A4] di cui al corp^o appartamento e box

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte di un edificio residenziale composto da un fabbricato di tre piani fuori terra compreso il piano terra, inserito nel complesso condominiale a sei unità distinte, è comprensivo di tutti i connessi diritti, gli accessori, le accensioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza risalente agli anni '50 - '60, sito nel Comune di castelli Calepio (BG), avente accesso da via Guglielmo Marconi n°124. L'immobile è posto al primo piano.

E' inserito in un contesto prettamente artigianale e industriale ed è servito da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area di pertinenza del fabbricato è destinata a ingresso carrale comune.

L'immobile è di civile abitazione disposto su un unico livello al piano primo. L'immobile confina con altre proprietà private. L'immobile si raggiunge sia a piedi, sia con automezzi e l'accesso avviene, quello pedonale e quello carrabile da cancello sulla pubblica via Guglielmo Marconi.

Le spese condominiali annuali dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva nella quota proporzionale sulle parti comuni non sussistono in quanto come dichiarato dal sig. OMISSIS ognuno provvede in autonomia per gli spazi che gli competono.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali a cassa vuota intonacate esternamente con intonaco cementizio lasciato a vista. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattoneria in lamiera preverniciata. L'ingresso pedonale e carrale è esclusivo e recintato con barriera in paletti di ferro e rete metallica, pavimentazione ingresso pedonale e carrale in asfalto.

Porta d'ingresso appartamento in legno pantografato con apertura semplice, scala costruita in opera e rivestita in lastre di cemento levigato e barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice, pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato.

Abitazione sub. 11 piano primo

Scala interna con arrivo sul ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno notte, n° 2 camere, bagno.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale posta al piano primo di mq. 72,15 circa.

I pavimenti delle zone giorno, dei bagni e del reparto notte sono in piastrelle ceramiche. Il bagno e la zona cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile. Le finestre presentano infissi in legno con persiane anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nei bagni, sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, bidet, doccia, vasca, attacchi della lavatrice.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete.

Impianto antenna TV, impianto telefonico. Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso. L'unità immobiliare è allacciata a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano di rete con caloriferi in ghisa, e caldaia pensile posizionata nel soggiorno-cucina. Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne delle facciate è discreto

Condizioni generali del complesso: discrete

Bux mapp. 6054 piano terra

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale posta al piano terra di mq. 14.00 circa. Condizioni generali del complesso: discrete

Superficie complessiva di circa mq. 110,15

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 124; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.67
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
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







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: autorimessa

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1397

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: appartamento e box.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi 124

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1. le dimensioni del bagno sono diverse da quelle rappresentate nella scheda catastale. 2. nuova finestra che affaccia su androne comune. 3. dimensioni finestre lato nord più piccole da quelle rappresentate nella scheda catastale. 4. formazione di tavolati per disimpegno.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria con oblazione di euro 1000.00

Descrizione delle opere da aggiornare: 1. le dimensioni del bagno sono diverse da quelle rappresentate nella scheda catastale. 2. nuova finestra che affaccia su androne comune. 3. dimensioni finestre lato nord più piccole da quelle rappresentate nella scheda catastale. 4. formazione di tavolati per disimpegno.

Oneri di regolarizzazione	
spesa tecnica e oblazione	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il fabbricato a destinazione residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, è stato edificato anteriormente il 02/09/1967. Malgrado si stata fatta richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Castelli Calepio l'ufficio non è stato in grado di reperire alcuna licenza di costruzione e di abitabilità. Unica licenza in sanatoria riscontrata riguarda il box.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: appartamento e box.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi 124

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	c.c. n°3 del 10/01/2014
Zona omogenea:	a.5 interventi su insediamenti produttivi e commerciali unitari
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: appartamento e box.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi 124

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: - Diversa disposizione locale del bagno e dei disimpegni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a agenzia delle entrate di Bergamo in data 01/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 207000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a agenzia delle entrate di Bergamo in data 04/02/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a agenzia delle entrate di Bergamo in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e 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: appartamento e box

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Castelli Calepio (BG), via Guglielmo Marconi 124

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Assenti

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): assenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 1. striscia di terreno corrente lungo il muro di ovest del fabbricato è di uso e di godimento esclusivo dell'unità immobiliare a piano terra di proprietà Narciso Rovaris. 2. All'autorimessa mappale 6054 di accede dal cortile del fabbricato mappale 2363 su cui è stata costituita, da alcuni comproprietari, servitù di passo pedonale, carrabile e con automezzi 3. Il mappale 6054 avrà pure diritto di accesso sul mappale 3655 di proprietà dei danti causa dell'attuale parte venditrice, con divieto di sosta.

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: appartamento e box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	72,15	1,00	72,15
		72,15		72,15

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

Accessori:

appartamento e box 1. Box singolo	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 14.00 mq Valore a corpo: €000
--------------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Altro debitori

Note: Al momento del sopralluogo, erano presenti solo due persone con il compito di far visionare l'immobile. Da quanto dichiarato dagli stessi, nell'immobile vivono solo tre persone ma all'interno ho potuto constatare la presenza di otto posti letto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo, Camera di Commercio di Bergamo.

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

appartamento e box. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box singolo
Castelli Calepio (BG), via Guglielmo Marconi 124

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	72,15	€ 850,00	€ 61.327,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.327,50
Valore corpo			€ 61.300,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 69.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.325,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento e box	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Box singolo	72,15	€ 69.300,00	€ 17.325,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.930,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 59.870,00
Valore diritto e quota	€ 14.967,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.870,00
---	-------------

Allegati

1. licenze edilizie;
2. norme tecniche P.G.T. e elaborato in variante P.G.T., schede catastali
3. documentazione fotografica

17-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Davide Matteo Colombi Manzi