

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 408/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

Beni in **Mezzoldo (BG)**
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare piani T-1-2-3-4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4	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	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2025 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi

Data nomina: 14-10-2024

Data giuramento: 14-10-2024

Data sopralluogo: 05-12-2024

Cronologia operazioni peritali: Il CTU ha contattato l'esecutato che ha riferito di non essere in possesso delle chiavi dell'immobile. Il CTU ha quindi reperito le chiavi dell'immobile presso lo studio del custode immobiliare e ha provveduto a effettuare il sopralluogo

Beni in Mezzoldo (BG)

Lotto: 001 - Unità immobiliare piani T-1-2-3-4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mezzoldo (BG) CAP: 24010, Via Bereri n.12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (TP) il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 17, particella 116, subalterno 701, scheda catastale Prot. n. 000201356 del 14/07/2003, indirizzo via Bereri n. 12, piano T-1-2-3-4, comune Mezzoldo, categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, superficie Totale 205 mq, Totale escluse aree scoperte 205 mq, rendita € € 223,11

Derivante da: Atto del 29/06//2006 - Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede Milano (MI), Repertorio n. 163967 - Compravendita - Nota presentata con modello unico n. 25373.1/2006 Reparto PI di Bergamo in atti dal 10/07/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non è inserito in condominio, pertanto non sono previste parti comuni ad altri immobili

Confini: Confini del corpo: strada comunale su due lati, mappale 107, altra proprietà

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

I dati catastali corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Si tratta di un piccolo paese posto in zona montuosa e molto isolata.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: bosco.

Attrazioni storiche: Borgo di Sparavera, Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Unità immobiliare piani T-1-2-3-4**

L'immobile si sviluppa su cinque piani fuori terra, collegati tra loro mediante una scala interna. Si accede all'immobile direttamente da via Bereri, da una porta posta sotto un involto. Il piano terra è costituito da ingresso, disimpegno, wc e cantina. Il piano primo è costituito da wc, disimpegno, cucina, sala e camera. Il piano secondo è costituito da disimpegno e due camere. Il piano terzo è costituito da disimpegno, due camere e un balcone. Si accede al piano quarto (sottotetto) mediante una scala amovibile attraverso una botola. Il sottotetto è adibito a soffitta.

Superficie complessiva di circa mq **293,02**

E' posto al piano: T-1-2-3-4

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. terra 2,35m e 2,65 m; primo 2,30m; secondo 2,20 m; terzo media 2,45 m (mansardato), sottotetto variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessime condizioni generali di conservazione e di manutenzione. L'immobile è dotato di un balcone al piano terzo, in precarie condizioni statiche.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno condizioni: pessime
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: graniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano terra (esclusa cantina) e piano primo
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano secondo e piano terzo
Pavim. Interna	materiale: non presente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina piano terra
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente e porzione fissa materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: interna

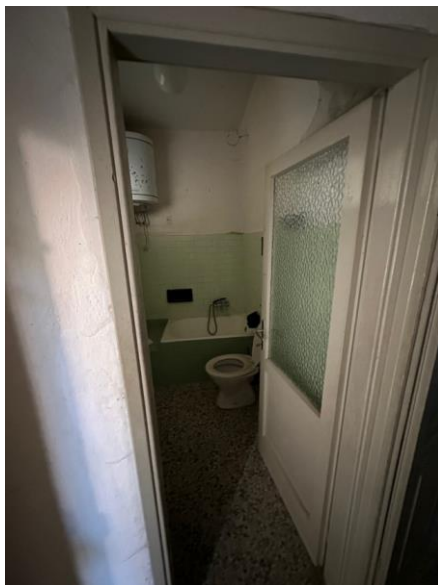
	rivestimento: granito condizioni: scarse Riferito limitatamente a: scala di collegamento tra piano terra e piano primo
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: dal piano primo al piano terzo

Impianti (conformità e certificazioni)

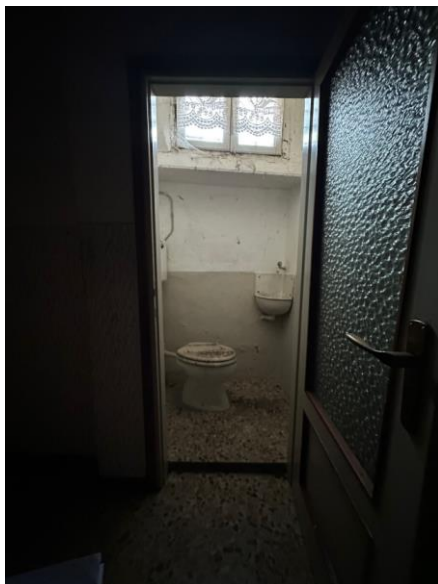
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ante '67
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto non è rispettoso delle normative vigenti.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



esterno



bagno piano terra



bagno piano primo



cucina piano primo



camera piano secondo

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mezzoldo (BG) CAP: 24010, Via Bereri n.12

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una tramezza interna realizzata in legno nel disimpegno al piano terzo non rappresentata sulla scheda catastale dell'immobile. Unitamente alla variazione catastale, è necessario depositare una pratica edilizia per modifiche interne per la corretta rappresentazione dell'immobile

Regolarizzabili mediante: CIL diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiunta di tramezza interna nel disimpegno del piano terzo.

Oneri di regolarizzazione	
<i>CIL diversa distribuzione degli spazi interni, comprese spese tecniche</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Si tratta di un edificio ante '67 che non ha subito modifiche nel tempo

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mezzoldo (BG) CAP: 24010, Via Bereri n.12

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n. 13 del 26/07/2011
Ambito:	Tessuti storici consolidati - Grado 2: edifici soggetti alla conservazione dell'involucro esterno e di parte delle strutture
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale - Grado 2°
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello esistente
Rapporto di copertura:	quello esistente
Altezza massima ammessa:	quello esistente
Volume massimo ammesso:	quello 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: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mezzoldo (BG) CAP: 24010, Via Bereri n.12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una tramezza interna realizzata in legno nel disimpegno al piano terzo non rappresentata sulla scheda catastale dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiunta di tramezza in legno nel disimpegno del piano terzo

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale diversa distribuzione spazi interni	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 29/06/2006.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La dichiarazione di successione (per i diritti di 4/12 della proprietà) in morte della signora OMISSIS nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS e deceduta il OMISSIS è stata presentata all'ufficio del registro di OMISSIS il OMISSIS al n. 26/400, trascritta presso l'Agenzia del Territorio -servizio di pubblicità immobiliare di Bergamo il OMISSIS al n. 12387. E' seguito l'Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio a Milano, del OMISSIS rep. 163967/30798, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Bergamo il OMISSIS al n. 25372.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di

OMISSIS in data 29/06/2006 ai nn. OMISSIS in data 06/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 204000; Importo capitale: € 102000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 13/11/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 08/01/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 23/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4

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 piani T-1-2-3-4

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via Bereri n.12

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

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: non presenti. L'immobile non è inserito in condominio, pertanto non sono previste spese condominiali

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile non è inserito in condominio, pertanto non sono previste spese condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si è rilevata la presenza di particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è privo di impianto di riscaldamento

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si è rilevata la presenza di vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Unità immobiliare piani T-1-2-3-4

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'intera unità immobiliare costituita da cinque piani fuori terra.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano T-1-2-3	sup lorda di pavimento	226,50	1,00	226,50

Cantina piano terra	sup lorda di pavimento	29,60	0,50	14,80
Balcone	sup lorda di pavimento	2,92	0,33	0,96
sottotetto	sup lorda di pavimento	34,00	0,35	11,90
		293,02		254,16

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 1 - Anno 2024

Zona: Mezzoldo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 880

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è libero. Le chiavi per accedere all'immobile sono conservate nello studio del Custode Immobiliare, OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mezzoldo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mezzoldo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2024, semestre 1, comune di Mezzoldo, zona centrale/centro urbano, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 690 €/mq, massimo 880 €/mq;;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2023, edizione 29: Comune di Mezzoldo, appartamenti da ristrutturare: valore minimo 200,00 €/mq, valore massimo 400,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare piani T-1-2-3-4. Abitazione di tipo popolare [A4]
Mezzoldo (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano T-1-2-3	226,50	€ 300,00	€ 67.950,00
Cantina piano terra	14,80	€ 300,00	€ 4.440,00
Balcone	0,96	€ 300,00	€ 288,00
sottotetto	11,90	€ 300,00	€ 3.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.248,00
arrotondamento detrazione di € 48.00			€ -48,00
Valore corpo			€ 76.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare piani T-1-2-3-4	Abitazione di tipo popolare [A4]	254,16	€ 76.200,00	€ 76.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.810,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 70.390,00

Valore diritto e quota € 70.390,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.390,00

Allegati

- 1_Certificato di stato libero
- 2_Visura storica
- 3_Scheda catastale
- 4_Atto notarile
- 5_Documentazione Fotografica

10-12-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Fabio Danesi

