

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 135/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni
Codice fiscale: CLLBRN54P08B434Z
Studio in: piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco
Telefono: 035-19961418
Fax: 035-0661840
Email: ing.colleoni@cheapnet.it
Pec: bruno.colleoni@ingpec.eu

Beni in **Verdello (BG)**
Località/Frazione
Via Don G. Giavazzi

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione al piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Corpo unico	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Corpo unico	4
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Corpo unico	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Corpo unico	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Corpo unico	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Corpo unico	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Corpo unico	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.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-10-2023 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni

Data nomina: 24-04-2023

Data giuramento: 26-04-2023

Data sopralluogo: 05-05-2023

Cronologia operazioni peritali:

- Accettazione incarico 26 apr. 2023
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Verdello 26 apr. 2023
- Richiesta copia atto al notaio OMISSIS 26 apr. 2023
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Verdello 26 apr. e 4 mag. 2023
- Contatti ed accordi col custode Dott.ssa Bernardi 27 e 28 apr. 2023
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 28 apr. e 28 mag 2023
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 28 apr. 2023
- Ricognizione dei luoghi 2 mag. 2023
- Sopralluogo dell'appartamento e rilievi di verifica 5 mag. 2023
- Richiesta informativa all'amministratore OMISSIS 9 mag. 2023
- Accesso al Comune di Verdello 22 mag. 2023
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 25-30 mag. 2023
- Consegna perizia al creditore e debitore 30 mag. 2023

Beni in **Verdello (BG)**
Via Don G. Giavazzi

Lotto: 001 - Abitazione al piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Corpo unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Don G. Giavazzi n. 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS,

foglio 4, particella 1608, subalterno 14, indirizzo Via Don Giovanni Giavazzi n. 30, piano T-S1, comune Verdello, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0, superficie 98, rendita € 268,56

Confini: Confini da Nord in senso orario: - dell'appartamento: cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune. - della cantina: corridoio di accesso, enti comuni, muri perimetrali e altra cantina proprietà di terzi.

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

I dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Da un cancello al numero civico 30 di via Don Giavazzi, all'angolo con via Don Morelli, si accede all'area dove sorge il fabbricato condominiale.

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: Scuola Primaria Don Milani di Verdello (Buona), Municipio e centro paese (A breve distanza).

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Verdello Dalmine a 300 m, Fermata Bus Salautolinee Linea F a 150 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Corpo unico**

L'abitazione, al piano rialzato, è composta da un soggiorno di 11,5 mq utili, una cucina di 10,4 mq, un bagno

di 5,3 mq, una camera da letto di 16,7 mq, un ingresso, aperto verso il soggiorno, di 5,1 mq e un corridoio di 9,1 mq. La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 58,1 mq. Il soggiorno, la cucina e il bagno si affacciano mediante finestre verso via Don Morelli sulla facciata Ovest del fabbricato condominiale. La camera da letto, invece, presenta due finestre, una ancora sul lato Ovest e l'altra a Nord verso l'area cortilizia con i box.

Dal cancello verso via Don Giavazzi si raggiunge la porta metallica di accesso al fabbricato, posta sul lato Ovest. All'interno il vano scale presenta un pianerottolo rialzato di circa un metro rispetto al piano del cortile. Sul pianerottolo, alla base delle scale, si aprono le quattro porte delle abitazioni al piano Terra. La prima porta a sinistra di chi entra è quella dell'abitazione qui descritta.

Al piano seminterrato, raggiungibile mediante la scala interna condominiale, l'abitazione dispone di una piccola cantina areata di circa 8 mq utili.

Le parti comuni comprendono l'atrio d'ingresso, le scale condominiali e un'area cortilizia tutta in giro al fabbricato comprendente, sul lato Sud verso via Don Giavazzi, un giardino alberato.

Superficie complessiva, compresi i muri, di circa mq **86,00**

È posto al piano: Terra (piano rialzato)

L'edificio è stato costruito negli anni: 1953-54

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

I piani complessivi dell'edificio sono 4, di cui fuori terra n. 3 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ha le caratteristiche di un edificio economico costruito negli anni 50 dello scorso secolo. L'appartamento qui descritto ha, però, subito in anni successivi manutenzioni straordinarie con la sostituzione parziale di serramenti, pavimenti e impianti. In particolare, nel 2021 l'impianto di riscaldamento ha subito un intervento di efficientamento con l'inserimento di una caldaia a condensazione e un sistema di termoregolazione evoluto (valvole termostatiche sui caloriferi e cronotermostato modulante).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio zincato apertura: manuale condizioni: buone Riferito a: accesso condominiale da via Don Giavazzi
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battenti materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: da normalizzare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito a: porta della cucina
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: marmette di cemento condizioni: discrete
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone Riferito a: Cucina e bagno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola vetrata e sopra-luce materiale: metallo e vetro condizioni: buone Riferito a: porta di accesso al fabbricato

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: del tipo blindato condizioni: discrete Riferito a: porta di accesso all'appartamento
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: discrete
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: discrete

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Rifatto in data non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	Non risulta
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaietta in cucina e radiatori a circolazione d'acqua
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO



Finestra con vetro-camera



Porta della camera



Pavimenti



Porta di accesso

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 14 / 1953**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di uno stabile ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1953

Rilascio in data 24/08/1953 al n. di prot. 54

Abitabilità/agibilità in data 03/02/1954

NOTE: L'attuale fabbricato condominiale è sorto in due fasi con due titoli abilitativi succedutisi negli anni 1953-54

Numero pratica: 33 / 1954

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Costruzione del secondo lotto dello stabile ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/1954

Rilascio in data 22/04/1954

Abitabilità/agibilità in data 26/03/1955 al n. di prot. 52

NOTE: L'attuale fabbricato condominiale è sorto in due fasi con due titoli abilitativi succedutisi negli anni 1953-55

Numero pratica: 154 / 1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ricorsa del tetto del fabbricato condominiale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/04/1998 al n. di prot. 2558

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Corpo unico.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Don G. Giavazzi**

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

Note: La costruzione del fabbricato è antecedente al 2 settembre 1967. È accertata la presenza dei titoli abilitativi risalenti agli anni 1953 e 1954 ma non sono stati rinvenuti in Comune i disegni delle licenze.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Corpo unico.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Don G. Giavazzi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 35 in data 21-04-2009 del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Da riqualificare - B2
Norme tecniche di attuazione:	Sono ammessi interventi di ristrutturazione, sostituzione e ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi fissati all' art. 11. Si rimanda all'allegato Estratto del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq Slp / mq SF
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	4 piani
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: Corpo unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Don G. Giavazzi

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

Note: Il soggiorno è praticamente tutt'uno con l'area del corridoio all'ingresso, mentre nella planimetria catastale è diviso da una parete divisoria. La difformità è però irrilevante ai fini della rendita catastale e, quindi, non sussiste l'obbligo di presentare una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. L'iscrizione catastale indica una superficie lorda di 98 mq che sovrastima di oltre il 15 % la superficie lorda da me riscontrata in sito di circa 81 mq.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 22/07/2007**. 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 22/07/2007 al 30/01/2017. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/2017 al 06/05/2020. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/05/2020 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/12/2021; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/07/2022 ai nn. 39836/6582; Importo ipoteca: € 86131,13; Importo capitale: € 71131,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data ai nn. iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2023 ai nn. 18035/12065.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo unico

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 paesi:

Identificativo corpo: Corpo unico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Don G. Giavazzi

l'abitazione pignorata non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 400 euro.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Sentito l'amministratore del Condominio Edera, non risultano spese condominiali scadute rimaste insolte.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dalla tabella allegata al regolamento condominiale, fornitomi dallo Studio dell' Amministratore OMISSIS, i millesimi di proprietà rispetto al complesso costituito dal fabbricato principale e dai box dell'area cortilizia sono 68,63. I millesimi di proprietà rispetto al solo fabbricato principale (12 abitazioni) sono 74,20. Si veda il regolamento condominiale allegato alla presente perizia.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - A causa dei gradini della scala di accesso al pianerottolo del piano rialzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è consentito il parcheggio dell'auto nell'area cortilizia.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe F - Ep gl,nren = 174,68 kWh/ mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Si rimanda all'allegato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso, né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Corpo unico

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lorde determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali principali	superficie lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
Cantina	superficie lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
		86,00		81,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri, 50% cantine, sottotetti e taverne.

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: 2° semestre 2022

Zona: Verdello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 970

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sportello SUE del Comune di Verdello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

Corpo unico. Abitazione di tipo economico [A3]

Verdello (BG), Via Don G. Giavazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.735,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali	76,00	€ 850,00	€ 64.600,00
Cantina	5,00	€ 850,00	€ 4.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.850,00
Caratteristica favorevole Distanza pedonale dalla stazione ferroviaria di Verdello - aumento del 10.00%			€ 6.885,00
Valore corpo			€ 75.735,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.735,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.735,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
Corpo unico	Abitazione di tipo economico [A3]	81,00	€ 75.735,00	€ 75.735,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (- 10 %)	€ 7.573,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -161,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 68.000,00
Valore diritto e quota	€ 68.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. È dovuta invece l'imposta di registro.

Allegati

- 1 - Fotografie
- 2 - Pianta estratta da DIA
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Visura catastale al 28-05-2023
- 5 - Titoli abilitativi edilizi ed abitabilità
- 6 - Atto di compravendita del 6-5-2020
- 7 - Regolamento del Condominio Edera
- 8 - Attestato di prestazione energetica del 12-9-2018
- 9 - Estratto PGT del Comune di Verdello
- 10 - Certificato di Stato Civile dell' esecutato
- 11 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 30-05-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Colleoni