

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 312/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefania Ceruti
Email: arch.ceruti@gmail.com
Pec: stefania.ceruti@archiworldpec.it

Beni in **Presezzo (BG)**
Località/Frazione
via Andrea Fantoni 19

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa siti in via A. Fantoni 17-19 Presezzo (Bg)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale	5
Corpo: B - Autorimessa.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale	6
Corpo: B - Autorimessa.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale	10
Corpo: B - Autorimessa.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale	12
Corpo: B - Autorimessa.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale	13
Corpo: B - Autorimessa.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: B - Autorimessa.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale	14
Corpo: B - Autorimessa.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale	15
Corpo: B - Autorimessa.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15

Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefania Ceruti

Data nomina: 27-07-2023

Data giuramento: 01-08-2023

Data sopralluogo: 29-09-2023

Cronologia operazioni peritali:

A seguito accettazione dell'incarico la scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- in data 02/08/2023 ha eseguito le prime visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo;
- in data 03/08/2023 ha effettuato il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 compilando la check list a corredo della presente perizia;
- in data 25/08/2023 ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Presezzo (Bg);
- in data 29/09/2023 ha effettuato il primo sopralluogo congiuntamente con il custode nominato avv. Scudeletti presso le unità immobiliari ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito;
- in pari data ha recuperato il certificato di residenza storico dell'occupante l'immobile ed eseguito, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Presezzo (Bg), la verifica della regolarità edilizia delle unità pignorate, ed accertato la classificazione e destinazione d'uso degli immobili in base al vigente PGT e RE, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità della stessa, chiedendo copia di parte della documentazione visionata;
- in data 10/10/2023 ha richiesto ed ottenuto copia dell'estratto di matrimonio dall'Ufficio Servizi Demografici del comune di Varedo (MB);
- in data 10/10/2023 ha richiesto informazioni allo studio dell'Amministratore di condominio in merito alle spese condominiali relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti la scrivente, rilevando alcune difformità catastali sanabili, in data 23/10//2023 ha proceduto alla correzione delle planimetrie catastali completando successivamente la propria relazione peritale e relativi allegati.

Beni in **Presezzo (BG)**
via Andrea Fantoni 19

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa siti in via A. Fantoni 17-19 Presezzo (Bg)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Andrea Fantoni 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 1392, subalterno 715, indirizzo via Andrea Fantoni 19, scala B, piano 3, comune Presezzo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 98 mq - Totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita € 397,67

Derivante da: Variazione del 23/10/2023 Pratica n. BG0134417 in atti dal 26/10/2023 Divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n.134417.1/2023)

Confini: da nord in senso orario: - prospetto su area esterna comune; - proprietà di terzi di cui alla particella 1392 sub.30; - vano scala comune; - prospetto su cortile comune; - unità immobiliare di terzi di cui alla particella 1392 sub. 24

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 1392, subalterno 716, indirizzo via Andrea Fantoni 19, scala B, piano S1, comune Presezzo, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita € 14,98

Derivante da: Variazione del 23/10/2023 Pratica n. BG0134417 in atti dal 26/10/2023 Divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n.134417.1/2023)

Confini: da nord in senso orario: - proprietà di terzi di cui alla particella 1392 sub. 30; - terrapieno; - terrapieno; - proprietà di terzi di cui alla particella 1392 sub. 28; - corridoio comune.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Espropriazioni per pubblica utilità:

Alla data del sopralluogo svolto i beni in oggetto non risultano soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Andrea Fantoni 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 1392, subalterno 9, indirizzo via Andrea Fantoni 17, piano T, comune Presezzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 44,11

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: dell'autorimessa a piano terra da nord in senso orario: - prospetto su area esterna comune; - proprietà di terzi di cui alla particella 1392 sub.8 e sub.7; - deposito e portico comune; - unità immobiliare di terzi di cui alla particella 1392 sub. 10.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Espropriazioni per pubblica utilità:

Alla data del sopralluogo svolto i beni in oggetto non risultano soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto, occupano porzione di fabbricato condominiale isolato elevantesi per 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, edificato in zona semicentrale del comune di Presezzo (Bg), in tessuto edificato di tipo residenziale con buone aree a parcheggio e viabilità di tipo locale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo con verde attrezzato (500 m), Municipio (600 m), Negozi al dettaglio (600 m), Scuola materna (600 m), Scuola primaria (700 m), Scuola secondaria (800 m), Biblioteca (800 m)

Caratteristiche zone limitrofe: misto residenziale/produttivo

Importanti centri limitrofi: Bergamo città.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brembo, Roncola.

Attrazioni storiche: Castello di Presezzo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea A-Z 800 m, Treno - Stazione di Ponte San Pietro 2 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento e cantina pertinenziale**

Trattasi di appartamento posto a piano terzo (quarto fuori terra) in fabbricato isolato residenziale, non dotato di ascensore, di complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'appartamento risulta così distribuito: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi a servizio del locale cucina e del locale soggiorno.

Completa la proprietà un locale cantina, pertinenziale all'abitazione, posta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **111,70**

E' posto al piano: terzo, interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 (stima)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 a piano terzo e m 2,40 a piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di analisi, presenta un deterioramento degli intonaci delle facciate esterne che necessitano di un intervento di manutenzione.

Le aree esterne comuni si presentano in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: muricci e tavelle con gronda in c.a. condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce e plinti materiale: c.a. condizioni: discrete
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura condizioni: discrete Note: Le murature perimetrali sono in calcestruzzo a piano interrato e piano terra ed in laterizio non portante ai piani superiori.
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: PVC protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone Note: Presenti zanzariere su tutte le aperture di facciata
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: grès (balcone) condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: laminato effetto legno/ceramica condizioni: ottime Note: Pavimento in laminato effetto legno applicato su pavimento preesistente. Il pavimento in ceramica è presente solo nel locale ripostiglio e nei balconi.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con finiture esterne in legno condizioni: ottime

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: ottime
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti Note: Presente un impianto mono split nel locale soggiorno
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti Note: Ultimo controllo (prova fumi) effettuato nei termini di legge in data 25/02/2023.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato con valvole termostatiche nelle singole u.i.
<i>Stato impianto</i>	normale

Potenza nominale	94.5 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa**

Trattasi di autorimessa posta a piano terra (primo fuori terra) in fabbricato isolato residenziale, non dotato di ascensore, di complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato. L'autorimessa, dotata di impianto idrico ed elettrico è accessibile da portone basculante in lamiera di acciaio motorizzato.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di analisi, presenta un deterioramento degli intonaci delle facciate esterne che necessitano di un intervento di manutenzione.

Le aree esterne comuni si presentano in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce e plinti materiale: c.a. condizioni: discrete
<i>Solai</i>	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: discrete
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. e muratura condizioni: discrete Note: Le murature perimetrali sono in calcestruzzo a piano interrato e piano terra ed in laterizio non portante ai piani superiori.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: grès (balcone) condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta basculante materiale: acciaio accessori: motorizzazione condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	materiale: intonaco di cemento condizioni: discrete
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti

<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare la conformità degli impianti
---------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Concessione edilizia n. 31/1982**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/04/1982 al n. di prot. 31

Rilascio in data 07/06/1982 al n. di prot. 31

Abitabilità/agibilità in data 17/02/1984

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina pertinenziale e B - Autorimessa**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Andrea Fantoni 19**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala che ai fini della conformità edilizia dal rilievo svolto in occasione del sopralluogo, lo stato dei luoghi è risultato parzialmente difforme rispetto alle planimetrie edilizia agli atti.

In particolare, fra le opere eseguite in difformità sono state rilevate:

- parziale difformità nella giacitura e consistenza dei tavolati divisorii di separazione fra il locale soggiorno ed il disimpegno, nonché del tavolato del locale cucina;
- diversa posizione delle porte di ingresso alla camera 1 ed al locale bagno.

Le difformità rilevate risultano sanabili.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità sanabili potranno essere regolarizzate mediante Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria nella quale indicare le difformità rilevate.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Stima sanzioni</i>	€ 1.000,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 65,00
<i>Stima spese tecniche</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.065,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Andrea Fantoni 19

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio comunale n. 28 del 24/07/2018 Variante n.3 al Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	R1 - Residenziali consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	<p>Norme tecniche di attuazione Piano delle Regole Art. 26 - R1_Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie pluripiano disomogenee</p> <p>1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, gli insediamenti di cui al presente articolo sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne l'assetto planivolumetrico, i caratteri morfologici urbani e la conformazione della maglia viaria.</p> <p>2) I singoli edifici presenti sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne la volumetria salvo le prescrizioni di cui alla presente norma, computandosi in essa anche i volumi accessori e i volumi di carattere superfettativo se regolarmente assentiti.</p> <p>3) Per questi ultimi, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione o di demolizione o ricostruzione dovrà essere studiata una ricollocazione delle quantità volumetriche con soluzioni progettuali che riproducono l'organismo edilizio ad una situazione architettonica complessivamente coerente.</p> <p>4) Per tutti i fabbricati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia; eventuali operazioni di demolizione e di ricostruzione eccedenti la ristrutturazione edilizia, che non abbiano finalità di riordino delle superfetazioni esistenti ai sensi dell'art. 20 comma 32, potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme -; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori. Le altezze sono confermate salvo che all'interno delle previsioni dei singoli titolo edilizi convenzionati vengano stabilite altezze diverse.</p> <p>5) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,30$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 35\%$ Altezza: $H = 10,00$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $De = 10,00$ m Distacco dai confini: $Dc = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $Ds = 5,00$ m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≤ 1 mq/10 mc di nuovo volume.</p> <p>6) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 7) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), c),d), e), f), g).</p>
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:	0,30 mq/mc

Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina pertinenziale e B - Autorimessa

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Andrea Fantoni 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala che ai fini catastali dal rilievo svolto in occasione del sopralluogo, lo stato dei luoghi è risultato parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali reperite.

In particolare, fra le opere eseguite in difformità in particolare sono state rilevate:

- parziale difformità nella giacitura e consistenza dei tavolati divisorii di separazione fra il locale soggiorno ed il disimpegno, nonché del tavolato del locale cucina;
- diversa posizione delle porte di ingresso alla camera 1 ed al locale bagno.

Le difformità rilevate risultano sanabili.

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità sanabili come sopra esposto sono state regolarizzate a cura della scrivente mediante variazione catastale per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni del 23/10/2023, di cui alla denuncia prot. n. BG0134417 del 26/10/2023

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

Note: Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Dall'analisi del documento risulta che la stessa indica in modo completo i dati catastali attuali e storici dei beni oggetto di pignoramento con la sola esclusione dell'ultimo aggiornamento catastale operato dalla scrivente ai fini della regolarità catastale così come richiesto nelle disposizioni di cui al punto 6) dell'incarico conferito.

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Andrea Fantoni 19

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario/i ante ventennio al 09/03/2007.

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

Proprietari dal 09/03/2007 al 09/03/2007.

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.

Note: Trattasi di atto di acquisto nel quale OMISSIS, nella loro qualità di titolari del diritto di proprietà superficaria delle unità sopra indicate, hanno chiesto al Comune di Presezzo con istanza in data 6 dicembre 2006 n. 10772 prot. di acquistare la proprietà, per la corrispondente quota millesimale dell'area su cui insiste il fabbricato, così da trasformare il proprio diritto di proprietà superficaria sulle unità immobiliari stesse in proprietà piena e definitiva, il tutto in conformità al disposto dell'art. 31. commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n. 448. Il comune di Presezzo ha deliberato la cessione in proprietà dell'area con delibera della giunta comunale in data 28 gennaio 2003 n.19, cedendo OMISSIS la quota di 82,18/1000 e comunque per l'intera quota millesimale di spettanza, la piena proprietà dell'area condominiale di pertinenza di edificio urbano. In conseguenza del presente atto i signori OMISSIS sono diventati oltre che comproprietari pro quota del suolo su cui sorge il fabbricato, pieni e definitivi proprietari della porzione di civile abitazione e accessori e dell'autorimessa, con le relative parti condominiali del complesso. L'alloggio ed accessori possono essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo dell'acquirente o del conduttore essendo decaduti i limiti di negoziabilità relativi alla determinazione del prezzo di vendita e di locazione degli alloggi.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario dal 09/03/2007 al 03/07/2007.

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.

Note: Si segnala la trascrizione dell'atto di rinuncia ad opposizione a donazione OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietaria dal 03/07/2007 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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina pertinenziale e B – Autorimessa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 03/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 24/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 310.000; Importo capitale: € 155.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina pertinenziale e B - Autorimessa

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:

I beni pignorati, dalla documentazione agli atti e dai titoli e patti di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione peritale, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Presezzo (BG), via Andrea Fantoni 19****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000,00 €.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Rata n.1 scad. 30/10/2023: 196,70 €

- Rata n.2 scad. 30/11/2023: 196,70 €

- Rata n.3 scad. 30/01/2024: 196,70 €

- Rata n. 4 scad. 30/04/2024: 196,70 €

- Rata n. 5 scad. 30/06/2024: 196,94 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 744,75 €.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**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:** no**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento e cantina pertinenziale e B - Autorimessa**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Appartamento e cantina pertinenziale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- appartamento	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
- balconi	sup reale netta	9,70	0,33	3,20
- cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
		111,70		99,95

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.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- autorimessa	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

sore 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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. Ciò premesso, l'immobile per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta comodamente divisibile e pertanto, tutti i beni ricompresi nella presente relazione peritale costituiscono un unico lotto indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina pertinenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Presezzo (BG), via Andrea Fantoni 19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Presezzo (BG), via Andrea Fantoni 19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile, si ritiene siano applicabili i criteri di stima sintetici integrati con le considerazioni dell'epoca delle strutture e dei materiali di costruzione.

I concetti di stima sono stati determinati sulla base delle caratteristiche che l'immobile possiede e delle caratteristiche del contesto in cui è inserito.

Sono state applicate le classiche metodologie di stima, attraverso un'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona, verificati gli stessi con pubblicazioni di settore e mediante la consultazione degli osservatori del mercato immobiliare e confrontandosi con alcune agenzie immobiliari operanti in loco. Ovviamente i valori indicati tengono conto di ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione.

I fattori negativi sono:

- la vetustà del fabbricato edificato nel 1984.

I fattori positivi sono:

- la posizione semicentrale, e la relativa accessibilità;

- il fabbricato libero su quattro lati e con ampie aree a verde e parcheggi disponibili;

- il taglio tipologico dell'unità immobiliare di dimensione medie e ben distribuito con discreto stato di manutenzione grazie ad interventi oggetto di interventi di manutenzione ordinaria fra cui il completo rinnovo del locale bagno e dei pavimenti interni.

Ne consegue che l'importo di riferimento per la valutazione immobiliare dell'unità abitativa e cantina pertinenziale, oggetto di perizia, può essere fissato in 1200,00 €/mq mentre il valore dell'autorimessa può essere fissato in €/a corpo 10.000.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Presezzo (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare - OMI, Agenzia del Territorio di Bergamo.

Periodo: 1° - 2023,

Comune: Presezzo,

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO,

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 1050- max 1400,00;

- Box, stato conservativo normale, valore di mercato (€/mq) min 485,00 - max 700,00;

Altre fonti di informazione: - Valore Casa & Terreni osservatorio immobiliare 2022, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Progetto Bergamo Allegato all'Eco di Bergamo;

- Presezzo- "recenti (5-15 anni)": valore di mercato (€/mq) min 1500,00 - max 1700,00;

- Presezzo- "non recenti (15-40 anni)": valore di mercato (€/mq) min 800,00 - max 1000,00;

- Presezzo: autorimesse: valore di mercato (€/a corpo) min 12.000,00 - max 15.000,00

- Bollettino Camera di Commercio di Bergamo 2022,

- Presezzo - Appartamenti: valore di mercato (€/Mq) "recenti" (5 - 20 anni): min 1.200,00 - max 1.400,00;

- Presezzo - Appartamenti: valore di mercato (€/Mq) "semi-recenti" (20 - 50 anni): min 800,00 - max 1100,00;

- Presezzo - Box: valore di mercato (€/a corpo): min 13.000,00 - max 15.000,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento e cantina pertinenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

Presezzo (BG), via Andrea Fantoni 19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- appartamento	95,00	€ 1.200,00	€ 114.000,00
- balconi	3,20	€ 1.200,00	€ 3.840,00
- cantina	1,75	€ 1.200,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.940,00
Valore corpo			€ 119.940,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.940,00

B - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Presezzo (BG), via Andrea Fantoni 19

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- autorimessa	14,00	€ 715,00	€ 10.010,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento e cantina pertinenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	99,95	€ 119.940,00	€ 119.940,00
B - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 19.491,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.065,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 108.384,00

Valore diritto e quota € 108.384,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **108.384,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato, è proprietario dei beni in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA

10-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Ceruti