

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 348/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco
Codice fiscale: DLGVCN62L30L4110
Studio in: Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda
Telefono: 02-90963566
Email: vincenzo@studiodelgiacco.it
Pec: delgiacco.6206@oamilano.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Casazza (BG)
Località/Frazione CASAZZA
VIA NAZIONALE N° 27

INDICE

	Lotto: 001	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA		4
Corpo: appartamento.....		4
2. DESCRIZIONE		4
DESCRIZIONE GENERALE		4
Corpo: appartamento.....		5
3. PRATICHE EDILIZIE		8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA		8
Corpo: appartamento.....		8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA		8
Corpo: appartamento.....		8
5. CONFORMITÀ CATASTALE		8
Corpo: appartamento.....		8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI		8
Corpo:.....		8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI		8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE		9
Corpo: appartamento.....		9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE		9
Corpo: appartamento.....		9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ		10
11. STATO DI POSSESSO		10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO		10
Criterio di stima		10
Fonti d'informazione		10
Valutazione corpi.....		10
Adeguaenti e correzioni della stima.....		11
Prezzo base d'asta del lotto.....		11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-04-2023
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco
Data nomina: 04-11-2022
Data giuramento: 04-11-2022
Data sopralluogo: 13-02-2023
Cronologia operazioni peritali: sopralluogo effettuato in data 13/02/2023 alla presenza del custode Dott.ssa Margiotta e del comproprietario in ragione di 1/2 per non eseguito

Beni in Casazza (BG)
Località/Frazione CASAZZA
VIA NAZIONALE N° 27

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: CASAZZA, via Nazionale, 27

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: unità immobiliare ad uso residenziale intestata per la quota indivisa pari al 50% ciascuno ai sig.ri OMISSIS Sing Jaswinder, foglio 7, particella 794, subalterno 704, indirizzo via Nazionale, 27, piano 2-3, comune Casazza, categoria A/3, classe 1, consistenza 5, superficie 93, rendita € 258,23

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: unità immobiliare ad uso autorimessa intestata per la quota indivisa pari al 50% ciascuno ai sig.ri OMISSIS Sing Jaswinder, foglio 7, particella 794, subalterno 703, indirizzo via Nazionale, 27, piano T, comune Casazza, categoria C/6, classe 2, superficie 12, rendita € 21,07

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

Si conferma corrispondenza dati catastali.

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano 2 di più vasto edificio condominiale ubicato come sopra descritto. Di pertinenza all'unità solaio/cantina al piano terzo ed autorimessa al piano terreno. all'unità spettano i proporzionali diritti sulle parti comuni. l'edificio è privo di ascensore. L'immobile oggetto di perizia si trova in zona semiperiferica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano 2 di più vasto edificio condominiale ubicato come sopra descritto. Di pertinenza all'unità solaio/cantina al piano terzo ed autorimessa al piano terreno. all'unità spettano i proporzionali diritti sulle parti comuni. l'edificio è privo di ascensore. L'unità si compone da tre locali oltre servizi, specificatamente ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico e balconi, presenta le seguenti caratteristiche di finitura; pavimenti in marmette, serramenti in legno, riscaldamento autonomo.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: secondo con annesso solaio/cantina al piano sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1968

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 oltre a sottotetto ad uso cantine/solaio piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

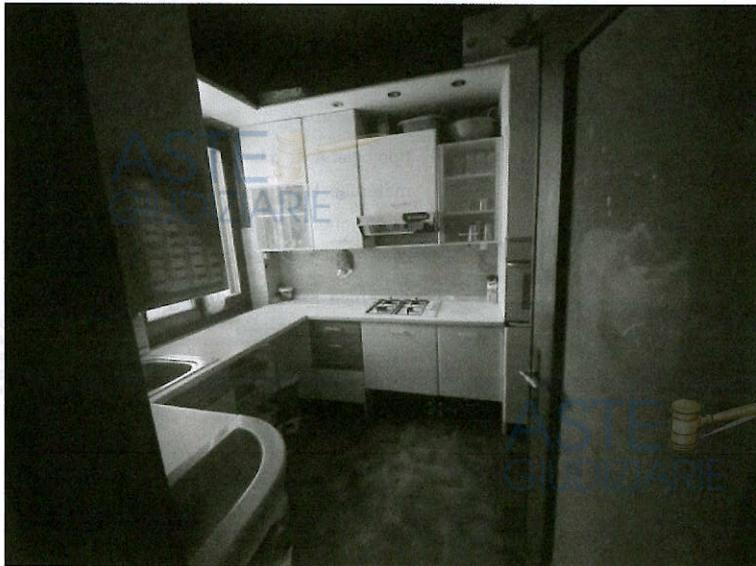
Condizioni generali dell'immobile: l'unità si presenta in normali condizioni di uso e manutenzione, le finiture, datate ed originali alla costruzione, sono le seguenti; pavimento interno in marmette, in ceramica nel servizio igienico, serramenti in legno, riscaldamento autonomo, serramenti in legno.

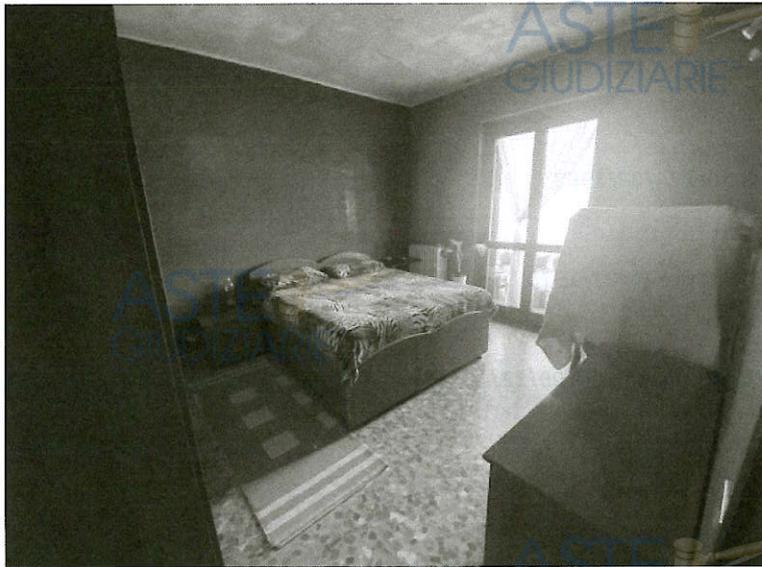
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo ad elementi radianti
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	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: prot. 281 del 24/08/1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Numero pratica: prot. 281/B del 20/02/1970

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Numero pratica: prot. 2617/85 n 136 del 09/12/1985

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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: CASAZZA, via Nazionale, 27

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: CASAZZA, via Nazionale, 27

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	all'unità spettano i proporzionali diritti sulle parti comuni

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: CASAZZA, via Nazionale, 27

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di 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 OMISSIS contro OMISSIS in data 26/10/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.152,46; Note: ipoteca rinnovata con iscrizione in data 29/09/2021 nn 55105/8456.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.681,10; Note: IL SIGNOR OMISSIS COMPROPRIETARIO PER 1/2 NON RISULTA ESECUTATO.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 44302,76; Note: IL SIGNOR OMISSIS COMPROPRIETARIO PER 1/2 NON RISULTA ESECUTATO.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/02/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/07/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Nazionale, 27

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €890.

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: Sulla base della documentazione inoltrataci dall'amministratore condominiale risultano spese insolte per € 873,43

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		93,00		93,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Accessori:

appartamento
1. Box

Posto al piano terreno
Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq
Valore a corpo: € 7000

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

Occupato da OMISSIS

Note: si precisa che il sig. OMISSIS, comproprietario per la quota indivisa in ragione del 50% non risulta eseguito

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

Stima di comparazione per beni simili della zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Casazza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

**appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
Casazza (BG), VIA NAZIONALE N° 27**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenza	93,00	€ 900,00	€ 83.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.700,00
Valore corpo			€ 83.700,00
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	93,00	€ 90.700,00	€ 45.350,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.070,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 873,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 40.378,00
Valore diritto e quota	€ 40.378,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.378,00
---	-------------

28-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo Del Giacco

