

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 161/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 0354517038
Fax: 0354517038
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

INDICE
Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Creditore Procedente:
Esecutato:



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Data nomina: 24-04-2024
Data giuramento: 30-04-2024
Data sopralluogo: 14-09-2024
Data accesso atti: 14-09-2024



Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Ambrogio n°51****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

, foglio 12, particella 757, subalterno 48, indirizzo Via Sant'Ambrogio,1, scala /,
interno /, piano 5, comune Trescore Balneario, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 96
mq (93 mq escluse aree scoperte), rendita € 454,48

Derivante da: Variazione del 09/1172015 - Inserimento in visura dei dati di superficieConfini: Da Nord in senso orario: prospetto su area esterna comune, alloggio di terzi, prospetto su area
esterna comune, vano scala condominiale**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica 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:** Municipio (1 Km, 3 min), Ospedale "S. Isidoro" (0,8 Km, 2 min), Farmacia (1 Km, 3 min), Ufficio postale (0,8 Km, 2 min), Scuola dell'infanzia (1,3 Km, 3 min), Scuola primaria (1,2 Km, 3 min), Scuola secondaria di I grado (1,2 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado (0,5 Km, 1 min), Supermercato (0,4 Km, 1 min)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali**Importanti centri limitrofi:** Seriate.**Attrazioni paesaggistiche:** Terme di Trescore.**Attrazioni storiche:** Torre Suardi del XIII secolo, Chiesa S. Pietro Apostolo, Chiesa di S. Vincenzo, Chiesa di S. Cassiano, Villa Suardi e Villa Terzi.**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 15,2 Km, 19 min, Autostrada A4 Casello di Seriate (BG) 11,5 Km, 15 min, Stazione ferroviaria di Montello-Gorlago 12 Km, 15 min, SS 42 de Tonale e della Mendola 0,3 Km, 1 min, Autobus Linee C, C20a e D 28 Km, 32 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 12 Km, 15 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'alloggio presenta un locale ingresso da cui si accede a: cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno che serve il bagno e due camere.

Superficie complessiva di circa mq **107,74**

E' posto al quinto piano

L'edificio è stato costruito nel 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero A18 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Capertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola, doppia e tripla a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamiera verniciata coibentazione: pannelli sandwich in lamiera coibentata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: klinker e piastrelline in pietra condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone Note: camere: parquet; ingresso soggiorno e ripostiglio: granigli di marmo,
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea e parabolica condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: video condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termica	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	normale
Ascensori montacarichi:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 65/396**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/1964 al n. di prot. 42/373

Rilascio in data 05/11/1964

Numero pratica: 29/431

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di una casa da adibirsi a civile abitazione e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/03/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/08/1968

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Ambrogio n°51

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Ambrogio n°51

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DP-PS-CG - D.C.C. n°24 del 13/08/2013 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n°51 del 18/12/2013; PR - D.C.C. n°12 del 20/04/2023 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 21 del 24/05/2023
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Ambrogio n°51

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di dott. , notaio in Bergamo, in data 11/05/2006, ai nn. 45397/28501 e iscritto a Bergamo in data 16/05/2006 ai nn. 29827/7168;
 Importo ipoteca: € 250.00,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di
 contro
 Tribunale di Bergamo in data al n. , trascritto a Bergamo in data ai nn. ,
 derivante da verbale pignoramento immobile a firma di

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Trescore Balneario (BG), Via S. Ambrogio n°51

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.000,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile,
 già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 4.295,50 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 13.310,53 €

Altre informazioni:

Millesimi: di proprietà: 14,29; ascensore 86,93; scale 67,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: APE 1621800001010 del 29/01/2010, scaduto il 29/01/2020

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: /

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio al piano V	sup lorda di pavimento	93,61	1,00	93,61
Balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
Cantina	sup lorda di pavimento	5,13	0,25	1,28
		107,74		97,86

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Trescore Balneario, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] Trescore Balneario (BG), Via S. Ambrogio n°51**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio al piano V	93,61	€ 1.000,00	€ 93.610,00
Balcone	2,97	€ 1.000,00	€ 2.970,00
Cantina	1,28	€ 1.000,00	€ 1.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.250,00
Valore corpo			€ 104.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	97,86	€ 104.250,00	€ 104.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 15.637,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 88.612,50

Valore diritto e quota € 88.612,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.612,50

29-09-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Riccardo Maccario

Allegati

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 757

All. 3 - Scheda catastale alloggio particella 757 sub. 48