

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 230/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Codice fiscale: PNDCLR54H04B137E
Partita IVA: 02467050163
Studio in: Via Gorizia 3 - 24041 Brembate
Telefono: 0290962384
Fax: 0354874605
Email: studio.pendezzini@gmail.com
Pec: carlo.pendezzini@archiworldpec.it

Beni in Caravaggio (BG)
Località/Frazione
via F.lli Rosselli 3

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2024 alle 10:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Data nomina: 03-07-2024
Data giuramento: 04-07-2024
Data sopralluogo: 18-09-2024



Beni in Caravaggio (BG)
via F.lli Rosselli 3

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043, via f.lli Rosselli, 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 46, particella 2464, subalterno 710, indirizzo via f.lli Rosselli, piano 1, comune B731, categoria A/3, classe 3, consistenza v. 4,5, superficie mq. 83, rendita € €348,61

Confini: in senso orario da nord: affaccio su strada, sub 704, disimpegno e scala comune, sub 709, mapp. 2466.-

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

Sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: centro di antica formazione

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Serio.

Attrazioni storiche: Castelli di Malpaga e Cavernago.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia mt.500, Ospedale Km.2

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento composto da: soggiorno/cottura, 2 camere, disimpegno, bagno e lastricato scoperto interno.

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: cucina e servizi materiale: piattrellato ed intonacato condizioni: buone |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: spazi comuni e camere materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: buone |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 2004 |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | a gas con termosifoni |
| <i>Stato impianto</i> | discreto |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 2004 |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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 |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: P.E. 227/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione interna con formazione di nuove unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione interna

Presentazione in data 03/06/2003 al n. di prot. 12444

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2006 al n. di prot. 1145

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043, via f.lli Rosselli, 3

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043, via f.lli Rosselli, 3

| | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | C.C. nr. 16 del 05-06-2013 |
| Zona omogenea: | Nuclei di antica formazione |
| Norme tecniche di attuazione: | GRADO 8 – EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il grado 7 con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada. |
| 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 indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043, via f.lli Rosselli, 3

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/02/2007. In forza di proprietario al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2007 al 06/12/2007. 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 06/12/2007 al 07/08/2013. 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 07/08/2013 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 a garanzia di mutuo attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/01/2008; Importo ipoteca: € 72.000,00; Importo capitale: € 40.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di precetto; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via f.lli Rosselli, 3
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.150,00.

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: € 3.800

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: A

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-----------------------------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| Appartamento di civile abitazione | sup lorda di pavimento | 83,00 | 1,00 | 83,00 |
| | | 83,00 | | 83,00 |

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di bene singolo ben individuato, anche catastalmente.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Comparazione con immobili simili per caratteristiche compravenduti negli ultimi tempi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Treviglio;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti in Caravaggio e Treviglio;

OMI -AE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq.1.250,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Caravaggio (BG), via F.lli Rosselli 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.750,00.

Comparazione con immobili simili per caratteristiche compravenduti negli ultimi tempi.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento di civile abitazione | 83,00 | € 1.250,00 | € 103.750,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 103.750,00 |
| Valore corpo | | | € 103.750,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 103.750,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 0,00 |

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 economico [A3]

83,00

€ 103.750,00

€ 0,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 15.562,50 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 3.800,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 84.387,50 |
| Valore diritto e quota | € 0 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 84.387,50 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|

12.6 Regime fiscale della vendita da privato



10-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Carlo Pendezzini

