



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 513/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

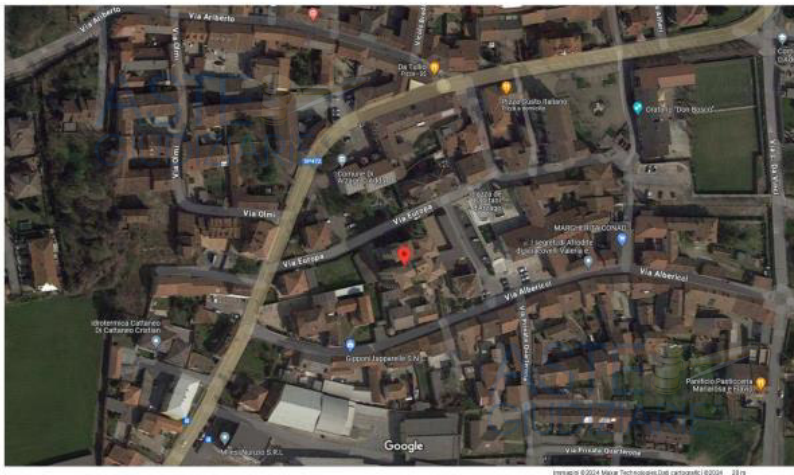
GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



Via Europa, 4 - Google Maps

<https://www.google.com/maps/place/Via+Europa,+4,+24040+Arzago+D'Adda+BG/@45.4811899,9...>

Google Maps Via Europa, 4



1 di 1

08/03/2024, 17:55



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Codice fiscale: SPNNNA74H44A794K
Studio in: via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035 943637
Email: anna@studiospiniforesti.it
Pec: anna.spini@ingpec.eu



Beni in **Arzago D'adda (BG)**

Località/Frazione

Via Europa n. 4

INDICE**Lotto: 001 - Lotto unico**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2024 alle 09:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini

Data nomina: 21-12-2023

Data giuramento: 27-12-2023

Data sopralluogo: 15-06-2023

Cronologia operazioni peritali: In data 27-12-2023 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 2831 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 249, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check list verificava con il Custode effettuando i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione agli atti mediante accesso agli atti delle pratiche edilizie, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzago d'Adda, oltre che a svolgere ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. In data 01-02-2024 la scrivente CTU effettuava l'accesso presso l'immobile esecutato con il Custode designato, ispezionando appartamento e locale autorimessa ed eseguendo le opportune misurazioni di verifica planimetrica e le riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto. Dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili e le offerte di vendita in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Tribunale di Bergamo il 29/06/21 ha omologato la separazione consensuale tra i coniugi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separata - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Tribunale di Bergamo il 29/06/21 ha omologato la separazione consensuale tra i coniugi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2 OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2, foglio 17, particella 2109, subalterno 731, indirizzo Via Europa n. 4, piano 4, comune Arzago d'Adda, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 94 mq, rendita € 426,08

Derivante da: Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 16/02/2024 protocollo n. BG0021863

Confini: Confini al Quarto Piano, da Nord-Est in senso orario: vuoto su cortile condominiale, vuoto su cortile condominiale / altra unità e vano scala condominiale, altra unità, vuoto su cortile condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2 OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2, foglio 17, particella 2109, subalterno 735, indirizzo Via Brolo SN, piano T, comune Arzago d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 14 mq, rendita € 24,84

Derivante da: Identificazione protocolli del 23/03/1972 (scheda prot. 1015)

Confini: Confini da Nord-Est in senso orario: altra proprietà mapp.2113, altra unità, cortile condominiale, altra unità.

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi esistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale**

Trattasi di un'appartamento con autorimessa accessoria, posta in una palazzina condominiale realizzata negli anni 1970/71, denominata OMISSIS, composta da n° 22 appartamenti suddivisi sui sei piani fuori terra, con n° 24 autorimesse pertinenziali al piano terreno, suddivise tra la palazzina stessa e due corpi di fabbrica esterni. Al piano terreno della palazzina si trova un porticato con atrio d'ingresso, il vano scale con ascensore condominiale, la centrale termica, ed esternamente l'area a cortile e giardino condominiale.

L'abitazione si sviluppa al quarto piano ed è composta da un vano ingresso controsoffittato aperto su locale cucina, un ampio soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto ed un bagno di servizio, per una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 88,00 , oltre due balconi, uno collegato alla zona giorno ed uno alle camere da letto, per una superficie complessiva di circa mq. 16,70 . L'autorimessa pertinenziale si trova nel corpo esterno posto a sinistra entrando da via Europa, con una superficie lorda di circa mq. 14,00 .

L'ossatura portante della palazzina è in calcestruzzo con solette miste in laterocemento, i tamponamenti perimetrali in muratura in laterizio intonacata, il vano scale è fornito di ascensore condominiale, le finestre con vetrocamere e tapparelle avvolgibili. L'appartamento presenta portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno con specchiature in vetro, pavimentazioni in gres, rivestimenti del bagno e parete cottura in ceramica, impianto elettrico di tipo civile sottotraccia. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato. L'autorimessa presenta pavimentazione in battuto di cemento e porta basculante in lamiera stampata.

Superficie complessiva di circa mq **118,70**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1970/1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità risulta essere in discrete condizioni manutentive.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato/condominiale con produzione acqua calda
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 183 RG

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di Costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/01/1970 al n. di prot. 1200

Abitabilità/agibilità in data 27/11/1971 al n. di prot.

Numero pratica: 36/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: MODIFICA POSIZIONE RISPETTO AL TITOLO ABILITATIVO ORIGINARIO E INGRESSO PEDONALE COPERTO

Rilascio in data 15/07/2022 al n. di prot. 3767

NOTE: PERMESSO DI COSTRUIRE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EX ART. 36/37 DPR 370/2001

Numero pratica: 4/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: SANATORIA PER AMPLIAMENTO DI BALCONE E MODIFICHE INTERNE UNITA' AD USO ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/02/2024 al n. di prot. 4/2024

NOTE: Integrazione documentale del 26/03/2024 per versamento contributo relativo all'aumento della snr (per balcone in sanatoria).

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 4

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n° 20 del 25/07/2011 - BURL n° 46 del 16/11/2011
Zona omogenea:	B - RESIDENZA CONSOLIDATA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 4**

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

Note: Planimetrie catastali conformi allo stato di fatto: Abitazione aggiornata con Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 16/02/2024 protocollo n. BG0021863 - Autorimessa conforme dalla dichiarazione del 23/03/1972 protocollo n. 1015

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/07/2005. 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 07/07/2005 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: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 07/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000; Importo capitale: € 115.000; Note: annotata per surrogazione ai sensi dell'art.8 comma 2 DL 7/2007.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: SURROGAZIONE MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2009 ai nn. OMISSIS; Note: SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL DL 7/2007.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.000; Importo capitale: € 4.478,71.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/10/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale

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 in condominio con autorimessa pertinenziale -
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arzago D'adda (BG), Via Europa n. 4

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.300.

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:
MESSA A NORMA ASCENSORE- SOSTITUZIONE RIPARTITORI - DEPURATORE - LINEA VITA: 1.717,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 6.542.

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: All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento - 4°P	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Balconi	sup lorda di pavimento	16,70	0,30	5,01
autorimessa PT	sup lorda di pavimento	14,00	0,60	8,40
		118,70		101,41

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

Unico lotto indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Occupato da OMISSIS e figli

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

L'unità residenziale oggetto di stima è posta in un condominio edificato negli anni 1970/71 di sei piani fuori terra. Tenuto presente la tipologia, la consistenza, la zona centrale in cui si trova ed il grado di appetibilità, oltre che lo stato di manutenzione e di conservazione generale, le quotazioni indicate da OMI - per abitazioni civili in ottimo stato oscillano con valori di mercato tra 850 e 1.050 €/mq; quelle del listino FIMAA, tenuto conto della vetustà, oscillano tra 400 e 700 €/mq; il borsino immobiliare indica per stabili in fascia media valori tra 945 e 1.173 €/mq. Verificate le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione attuale, la sottoscritta adotta un valore unitario dell'unità residenziale mediamente calcolato in € 900,00 al mq

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Arzago d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.
F.I.M.A.A.

Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento in condominio con autorimessa pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A2]
Arzago D'adda (BG), Via Europa n. 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - 4°P	88,00	€ 900,00	€ 79.200,00
Balconi	5,01	€ 900,00	€ 4.509,00
autorimessa PT	8,40	€ 900,00	€ 7.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.269,00
arrotondamento detrazione di € 269.00			€ -269,00
Valore corpo			€ 91.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio con autorimessa per-	Abitazione di tipo civile [A2]	101,41	€ 91.000,00	€ 91.000,00

tinenziale			
------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.650,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.259,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 69.091,00
Valore diritto e quota	€ 69.091,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.091,00
---	--------------------

Allegati

- 1) certificato di stato civile esecutati
- 2) visure catastali
- 3) mappa catastale e PGT
- 4) planimetrie catastali
- 5) visure conservatoria
- 6) pratiche edilizie
- 7) spese condominiali
- 8) documentazione fotografica

04-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Anna Spini