

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° Gen. Rep. 16/2024

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELEGATO**

*dott. Vincenzo Domenico Scibetta*



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** *Ing. Davide Salvà Birbante*  
**Codice fiscale:** *SLVDVD83A14B202P*  
**Studio:** *via Paolo Vasta 4- Aci Castello (CT)95021*  
**Telefono:** *09505879505*  
**CELL:** *347 8845342*  
**Email:** *davidesalva@gmail.com*  
**Pec:** *davide.salvabirbante@ingpec.eu*

## INDICE

Sommario

INFORMAZIONI PROCEDURA.....	3
INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE.....	3
Identificativo corpo .....	4
Identificato al catasto Fabbricati: .....	4
DESCRIZIONE .....	4
Descrizione Generale (Quartiere E Zona) .....	4
DESCRIZIONE DEL BENE .....	5
PRATICHE EDILIZIE .....	6
Conformità Edilizia.....	6
Urbanistica .....	6
Conformità Catastale.....	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	7
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	7
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	8
Stato Di Possesso.....	8
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	8
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO: .....	8
ALLEGATI.....	8

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** dott. Vincenzo Domenico Scibetta

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** **ing. Davide Salvà Birbante** iscritto all'ordine nato a Bronte il 14/01/1983 CF SLVDVD83A14B202P residente in Maniace (CT) in via san Paolo 22/a, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catania con n° A6967 ed Iscritto al Registro delle persone certificate CEPAS di Valutatore Immobiliare B02 n° 100 ( Certificazione in qualità di Valutatore Immobiliare ISO 17024 (rif: UNI 11558:2014, UNI/PdR 19:2016),

**Data nomina:** 30-03-2024

**Data sopralluogo:** 16-05-2024

**Cronologia operazioni peritali:** 16/05/2023 sopralluogo.

Bene in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)  
Località/Frazione via P BONANNO 22

## Lotto: 001 - Appartamento di 4 locali ed accessori

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Identificativo corpo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via PIETRO BONANNO 22  
Note: unità immobiliare residenziale posta al piano secondo piano.  
Quota e tipologia del diritto 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà  
Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **19**, particella **1700**, subalterno **8**, indirizzo via PIETRO BONANNO 22, piano 2, comune SANTA MARIA DI LICODIA, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie mq 110 (101), rendita € 237,57 Confini: Da nord a sud in senso orario: Via Bellini, via Pietro Bonanno, via Pietro Bonanno; altra u.i.u

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

### DESCRIZIONE

#### Descrizione Generale (Quartiere E Zona)

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, piccolo complesso formato da tre piani fuori terra con al piano terra garage e al primo e secondo composto da due appartamenti, è sito in via VIA PIETRO BONANNO nel comune di Santa Maria di Licodia ( CT), in zona residenziale. I prospetti esterni dell'edificio sono trattati prevalentemente ad intonaco con elementi in c.a. a vista; la copertura è a falde su struttura in c.a. L'unità immobiliare residenziale è accessibile dalla via pubblica tramite affaccio su pubblica via.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** presenza di negozi, uffici , scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/

**Importanti centri limitrofi:** Non

specificato **Attrazioni**

**paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non

specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale appartamento posta al piano secondo in edificio a torre di tre piani fuori terra, con affacci su tre lati, ad nord e ad est, sud , e il lato ovest parzialmente in aderenza con proprietà di terzi..

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

corridoio, cucina, , bagno, tre camere, e balconi con affaccio su tre lati;

I serramenti dell'abitazione sono in ferro con vetro singolo, muniti di avvolgibili in plastica.

L'ingresso dell'abitazione è con portoncino semplice in ferro; le porte interne sono a battente.

Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e box doccia;

Superficie complessiva di circa mq 107,00 L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi tutti fuori terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è attualmente libero ma comunque in conservazione sufficiente;.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	si
<i>Note</i>	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	no
<i>Tipologia di impianto</i>	nessuna
<i>Note</i>	
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 4575 del 29/11/1967.**

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/1967 al n. di prot.4775.

**Numero pratica: 9555 del 31/08/1968**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edifici residenziali

Oggetto: sopraelevazione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 9555

**Conformità Edilizia**

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via PIETRO BONANNO 22**Conformità edilizia: conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Urbanistica**

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via via PIETRO BONANNO**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO
urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	niente

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

**Conformità Catastale**

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via PIETRO BONANNO 22 ( Catastalmente è indicato il civico 24)**Conformità catastale: CONFORME

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di di Atto del 31/03/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 2226 - ORDINANZA DIVISIONALE Trascrizione n. 41142.3/2022 Reparto PI di CATANIA in atti dal 25/11/2022

PRECEDENTI PROPRIETARI: OMISSIS ( precedenti proprietari) in forza di atto Successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/11/2012 - UU Sede ADRANO (CT) Registrazione Volume 9990 n. 2092 registrato in data 10/05/2013 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 11098.1/2013 - Pratica n. CT0142332 in atti dal 17/05/2013

PRECEDENTI PROPRIETARI: OMISSIS ( precedenti proprietari) in forza di atto Successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/09/2001 - US Sede CATANIA (CT) Registrazione Volume 3758 n. 4 registrato in data 26/05/2002 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 218269.1/2002 - Pratica n. 276443 in atti dal 15/07/2002

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al iscrizione ipotecaria risulta completa? SI

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Iscrizione di ipoteca** del 18/05/2015 - Registro Particolare 1895 Registro Generale 16807  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1110/1915 del 14/05/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA(CT)

**Iscrizione di ipoteca** del 13/11/2018 - Registro Particolare 6173 Registro Generale 44327  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2566/1918 del 07/11/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA(CT)

**Iscrizione di ipoteca** del 25/07/2023 - Registro Particolare 3621 Registro Generale 36934  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 60877/1923 del 24/07/2023  
IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da AI SENSI DELL ART.2825 C.C.  
Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA(CT)

**Iscrizione di ipoteca** del 25/07/2023 - Registro Particolare 3622 Registro Generale 36935  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 60878/1923 del 24/07/2023  
IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da AI SENSI DELL ART 2825 .C.C

## 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:**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in SANTA MARIA DI LICODIA (CT), via via Pietro Bonanno 22

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Nessuna.**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Nessuna**

**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**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Stato Di Possesso**

Libero

Note: immobile libero,

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**Criterio di stima:**

Per la valutazione, il criterio di stima adottato è il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;

**Parte integrante della presente è il rapporto di valutazione n 49/2024 CSPEC**

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€ 68.000,00**

**ALLEGATI**

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali-
- allegato d: planimetrie stato di fatto- allegato e: documentazione fotografica



L'Esperto alla stima  
**Ing. Davide Salvà Birbante**