

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 591/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu
Codice fiscale: PSIDNL66C03F704I
Partita IVA: 02502730167
Studio in: Via Castegnate 52 - 24030 Terno d'Isola
Telefono: 329-4847515
Email: pisu@destudio.org
Pec: daniele.pisu@archiworldpec.it

Beni in **Casirate D'adda (BG)**
Località/Frazione
VIA DONATI 11D

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

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	6
Corpo: A	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A	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	11
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 10.45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu

Data nomina: 16-01-2024

Data giuramento: 19-01-2024

Data sopralluogo: 13-02-2024

Beni in **Casirate D'adda (BG)**
VIA DONATI 11D

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI 11D

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bianchini Francesco nato a Melzo il 18/12/1968 x 1/2 in comunione di beni Motta Barbara nata a Treviglio il 17/05/1972 x 1/2 in comunione di beni, foglio 11, particella 4370, subalterno 728, indirizzo Via Donati snc, piano T-1-S1, comune Casirate d'Adda, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5, superficie 119, rendita € 604.25

Confini: da nord ed in senso orario: sub.727, mapp.2, sub.701 e sub 5, sub.702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bianchini Francesco nato a Melzo il 18/12/1968 x 1/2 in comunione di beni Motta Barbara nata a Treviglio il 17/05/1972 x 1/2 in comunione di beni, foglio 11, particella 4370, subalterno 742, indirizzo Via Donati snc, piano S1, comune Casirate d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 24, superficie 26, rendita € 45.86

Confini: Da nord ed in senso orario: sub.743, sub.728, sub.728, sub.703 e sub.741

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

Corrisponde

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: TREVIGLIO.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO ADDA SUD.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: BREBEMI

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di abitazione tipo villetta a schiera di testa inserita in un più vasto complesso immobiliare super condominiale costituito da tre corpi di fabbrica per la maggioranza con tipologia ad appartamenti

Superficie complessiva di circa mq **243,83**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Scadenti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: pessime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Ceramica condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampe multiple con pianerottoli rivestimento: granito condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: conforme alle norme vigenti all'epoca d'installazione
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Rispettosodelle normative all'epoca dell'installazione
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano

	rete di distribuzione: tubi in rame conformità: rispettoso delle norme vigenti all'atto della realizzazione Note: Caldaia scollegata dalla rete gas
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	pessimo
Potenza nominale	nd
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Generatore scollegato
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Note	Per le sole autorimesse
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: 33/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REalizzazione di palazzina ad appartamenti e villette

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2008 al n. di prot. 1909

Rilascio in data 10/05/2008 al n. di prot. 2279

Abitabilità/agibilità in data 13/04/2021 al n. di prot. 1910

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al PDC 33/2008 Lotto B

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2009 al n. di prot. 5614

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI 11D**

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

Note: Nessuna

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casirate D'adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI 11D**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 36 del 30/09/2014 e n°28 del 24/09/2015
Ambito:	B1 Tessuto prevalentemente residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art.31 Ambiti B1 - Tessuto prevalentemente residenziale 1. Caratteri Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi intorno al centro storico, lungo le strade principali si configura come il tessuto di espansione del capoluogo, è caratterizzato da edifici di varia natura e tipologia, in alcuni casi arretrati rispetto al filo stradale, con spazi verdi/aperti tra un corpo e l'altro; pur configurando una cortina, essa non risulta continua, vi è inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza. Le altezze risultano prevalentemente uguali a 3 piani fuori terra, e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale. La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare comunque singoli edifici aventi qualità inferiore. 2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Nel caso di interventi edilizi diretti : Indici urbanistico – ecologici ed altezze - $U_f \leq 0.40 \text{ mq/mq}$ - $Sc = \max 1/3 \text{ Sf}$ - $Sdr \text{ min} =$ deve essere garantito un miglioramento rispetto all'esistente - $H \text{ max} = 4 \text{ piani} + \text{sottotetto}$ Normativa funzionale - Destinazione principale = U1, U2, U3, U4 - Destinazioni non ammesse = U5, U6 Nel caso di interventi attraverso Piani attuativi e/o atti negoziali a qualsiasi titolo : Indici urbanistico – ecologici e altezze - $U_f = \text{Sl esistente}$, o nel caso, possibilità di saturazione $\leq 0.40 \text{ mq/mq}$ - $Sc = \max 1/3 \text{ Sf}$ - $Sdr \text{ min} = 30\%$ - $A \text{ min} = 1 \text{ alberi/100 mq}$ o frazione di essa - $Ar \text{ min} = 2 \text{ arbusti/100 mq}$ o frazione di essa - $H \text{ max} = 4 \text{ piani} + \text{sottotetto}$ Normativa funzionale - Destinazione principale = U1, U2, U3, U4 - Destinazioni non ammesse = U5, U6
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Trascritto a Bergamo il 21/05/2007 nn 32087/18268
Obblighi derivanti:	Vedi allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegati
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 civile [A2] sito in Casirate D'adda (BG) CAP: 24040, VIA DONATI 11D**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2007 al 31/07/2013. 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.

Note: in data 27/10/2009 è seguito al presente, atto ricognitivo di proprietà a firma Notaio Gavazzi di Cologno Monzese rep.278417/38383 trascritto a Bergamo il 03/11/2009 nn°72177/45435

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2013 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.

Note: Con il presente atto la parte acquirente ha fatto espressa accettazione dell'accollo della parte 3D del mutuo e relativa ipoteca volontaria derivante dall'atto a firma del Notaio Gavazzi di Cologno Monzese in data 31/05/2007 rep.270853/33590 Iscritto a Bergamo in data 27/06/2007 nn°41584/10653 e successive annotazioni per frazionamenti in quota.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: convenzione urbanistica per esecuzione PII; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6800000; Importo capitale: € 3400000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione a iscrizione per frazionamento in quota dell'ipoteca iscritta RP10653 del 27/06/2007; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/07/2010 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione a iscrizione per frazionamento in quota dell'ipoteca iscritta RP10653 del 27/06/2007; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/04/2011 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione a iscrizione per frazionamento in quota dell'ipoteca iscritta RP10653 del 27/06/2007; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/05/2011 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione a iscrizione per frazionamento in quota dell'ipoteca iscritta RP10653 del 27/06/2007; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/09/2012 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di OMISSIS in data 05/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8400; Importo capitale: € 2900.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione a iscrizione per frazionamento in quota dell'ipoteca iscritta RP10653 del 27/06/2007; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/08/2013 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizio-

nato; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4200000; Importo capitale: € 2100000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione a iscrizione per frazionamento in quota dell'ipoteca iscritta RP10654 del 27/06/2007; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/09/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 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 civile [A2] sito in , VIA DONATI 11D

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi allegati.

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: Vedi allegati.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 38,72

Note Indice di prestazione energetica: ACE scaduto il 27/04/2020

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
Giardino	sup lorda di pavimento	90,46	0,10	9,05
Soggiorno	sup lorda di pavimento	25,02	1,00	25,02
Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,49	1,00	2,49
Bagno	sup lorda di pavimento	5,73	1,00	5,73
Cucina	sup lorda di pavimento	14,79	1,00	14,79

Scala piano terra	sup lorda di pavimento	5,31	1,00	5,31
Scala piano primo	sup lorda di pavimento	5,31	1,00	5,31
Camera	sup lorda di pavimento	20,21	1,00	20,21
Cameretta	sup lorda di pavimento	16,75	1,00	16,75
Pianerottolo	sup lorda di pavimento	2,68	1,00	2,68
Bagno primo piano	sup lorda di pavimento	5,60	1,00	5,60
Balcone	sup lorda di pavimento	6,53	0,33	2,15
Scala piano interrato	sup lorda di pavimento	5,61	0,50	2,81
Cantina	sup lorda di pavimento	15,13	0,50	7,57
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,61	0,50	1,81
Intercapedine	sup lorda di pavimento	18,60	0,50	9,30
		243,83		136,57

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A 1. Autorimessa	Identificato al n. 742 Posto al piano S1 Composto da vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 25,97 mq Valore a corpo: € 20000 Note: Autorimessa censita al fg.11 mappale 4370 sub.742 cat.C/6 cl.2 cons.24mq, rendita €.45.86 intestata a Binachini Fraancesco nato a Melzo il 18/12/1968 x 1/2 e Motta Barbara nata a Treviglio il 17/05/1972 x 1/2 in comunione dei beni
---------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
non possibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo sintetico comparativo per valori di beni simili e coefficienti di valutazione

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1235 €/mq
1330€/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa
Casirate D'adda (BG), VIA DONATI 11D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.947,32.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Giardino	9,05	€ 1.283,00	€ 11.611,15
Soggiorno	25,02	€ 1.283,00	€ 32.100,66
Disimpegno	2,49	€ 1.283,00	€ 3.194,67
Bagno	5,73	€ 1.283,00	€ 7.351,59
Cucina	14,79	€ 1.283,00	€ 18.975,57
Scala piano terra	5,31	€ 1.283,00	€ 6.812,73
Scala piano primo	5,31	€ 1.283,00	€ 6.812,73
Camera	20,21	€ 1.283,00	€ 25.929,43
Cameretta	16,75	€ 1.283,00	€ 21.490,25
Pianerottolo	2,68	€ 1.283,00	€ 3.438,44
Bagno primo piano	5,60	€ 1.283,00	€ 7.184,80
Balcone	2,15	€ 1.283,00	€ 2.758,45
Scala piano interrato	2,81	€ 1.283,00	€ 3.605,23
Cantina	7,57	€ 1.283,00	€ 9.712,31
Disimpegno	1,81	€ 1.283,00	€ 2.322,23
Intercapedine	9,30	€ 1.283,00	€ 11.931,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.232,14
per condizioni inferiori all'ordinarietà detrazione del 15.00%			€ -26.284,82
Valore corpo			€ 148.947,32
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 168.947,32
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.947,32

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] con annesso Autorimessa	136,57	€ 168.947,32	€ 168.947,32

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 25.342,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 143.605,22

Valore diritto e quota

€ 143.605,22

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 143.605,22

16-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Daniele Pisu