

T.

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 528/2018

PROMOSSA DA

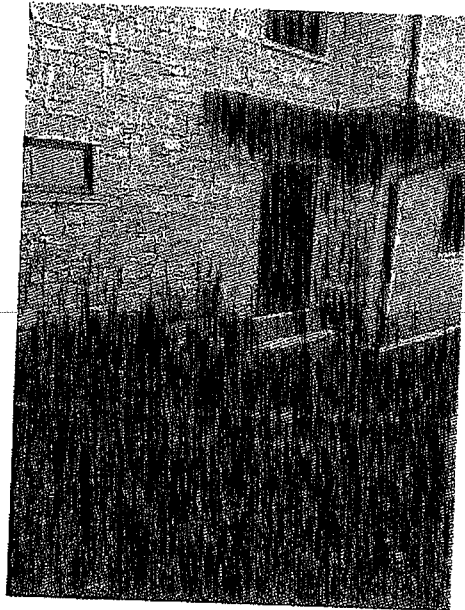
~~LIBERO S.P.A.~~ ~~LIBERO S.P.A.~~

CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Giosuè Algisi
 Codice fiscale: LGSGSI61M2714371
 Studio in: Via Fsuado 3 - 24060 Chiuduno
 Telefono: 324-5637963
 Email: vasco.algisi@libero.it
 Pec: giosue.algisi@geopec.it

Firmato Da: M. GIOSU' ALGISI - Emesso Da: LIBERO S.P.A. - M/C CA 3 - Capitolo: 1/40 - Data: 2018/04/16 - Ora: 10:00:00



Beni in Credaro (BG)
Località/Frazione
DELLE MENZANE 11

INDICE

Lotto: 001

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2018 alle 11,00

Creditore Procedente: UBI Finance Srl - Unione Banche Italiane S.P.A.

Legale Creditore Procedente: Avv. Flavio Garrone (UBI Finance Srl) - Flavio Garrone (Unione Banche Italiane S.P.A.)

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giosuè Algisi

Data nomina: 16-11-2018

Data giuramento: 29-11-2018

Data sopralluogo: 29-12-2018

Cronologia operazioni peritali: visure catastali visure conservatoria viaggi a credaro per documenti e sopralluogo foto rilievo stesura perizia



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
 Servizi offerti dalla zona: Non specificato
 Caratteristiche zone limitrofe: sportive
 Importanti centri limitrofi: SARNICO.
 Attrazioni paesaggistiche: NO.
 Attrazioni storiche: NO.
 Principali collegamenti pubblici: PULMAN PER BERGAMO 300 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo unico**

L'Alloggio al mappale 2717 sub 703 si trova al PIANO TERRA - composto da Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno e camera con porticato estermo; AL PIANO PRIMO con vano scale, Disimpegno, camera con bagno ad accesso diretto, 2 camere, 1 bagno, e 2 terrazze; e al PIANO INTERRATO COMPOSTO da Cantina, Locale Caldaia, 2 Riposigli, disimpegno e Locale di sgombero.

L'Autorimessa (mappale 2717 sub 2) si trova al PIANO TERRA

- Giarduno esclusivo (mappale 28717 sub 702) giardino coltivato a verde con tratti di cortileA

Superficie complessiva di circa mq **2.113,00**

E' posto al piano: TERRA, PRIMO E INTERRATO (2727 SUB 703)

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11 DI VIA DELLE MENZANE; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato sia nelle parti esterne che in quelle interne,

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti incrociate condizioni: buone
Solai	Note: IL TETTO è COMPLETAMENTE IN LEGNO A VISTA COMPRESO LE TRAVI tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	Note: IL SOLAIO DI COPERTURA DELLA VILLA E' IN LEGNO
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone materiale: legno condizioni: buone



Travi
Travi

materiale: legno
materiale: c.a.
condizioni: buone

Note: LE TRAVI DEL TETTO SONO COMPLETAMENTE IN LEGNO

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

tipologia: fissi
materiale: legno
protezione: persiane
materiale protezione: legno
condizioni: buone

Infissi interni

tipologia: a battente
materiale: legno tamburato
condizioni: buone

Manto di copertura

materiale: tegole in cotto
coibentazione: guaina bituminosa
condizioni: buone

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni forati
coibentazione: pannelli termo-assorbenti
rivestimento: pietra
condizioni: buone

Pavim. Esterna

materiale: porfido
condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: parquet inchiodato
condizioni: buone

Note: CERAMICA IN CUCINA E IN TUTTI I BAGNI- BAGNO COLLEGATO A CAMERA INSERTI IN PARQUET SOGGIORNO : IN MARMO CAMERE E DISIMPEGNO IN PARQUET PIAN INTERRATO : TUTTO CERAMICA

Rivestimento

ubicazione: cucina
condizioni: buone
Note: BAGNO E CUCINA IN CERAMICA DI DIVERSE DIMENSIONI

Impianti

Citofonico

tipologia: audio
condizioni: buone
conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico

tipologia: sottotraccia
tensione: 220V
condizioni: buone
conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura

tipologia: separata
recapito: collettore o rete comunale
ispezionabilità : buona
condizioni: buone
conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas

tipologia: sottotraccia
alimentazione: GPL
rete di distribuzione: canali coibentati
condizioni: buone
conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: sottotraccia
 alimentazione: diretta da rete comunale
 rete di distribuzione: tubi in polipropilene
 condizioni: buone
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico

tipologia: sottotraccia
 centralino: assente
 condizioni: buone
 conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Stato impianto	RISCALDAMENTO
Epoca di realizzazione/adequamento	1997
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2726/1997
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: NOVO EDIFICIO
 Oggetto: nuova costruzione

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: unico.
 Abitazione in villini [A7] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE 11

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: unico.
 Abitazione in villini [A7] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE 11
 Strumento urbanistico Approvato: Non specificato
 In forza della delibera: 13 DEL 01.09-2009

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: unico.
 Abitazione in villini [A7] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE 11

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

Note: La villa ha una sua conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/07/1997 al. In forza di atto di assegnazione.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: 48537/ 4170 del 25-07-1997

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unione Banche Italiane S.P.A.; Derivante da: mutuo; A rogito di SARNICO in data 26/07/2007 ai nn. 95.992/14.085; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/08/2007 ai nn. 53.833/14.170; Importo ipoteca: € 250.000,000; Importo capitale: € 106.000.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico

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: unico

Abitazione in villini [A7] sito in Credaro (BG), VIA DELLE MENZANE 11

NO

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non serve

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: unico

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CALCOLATE LE SUPERFICI LORDE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ALLOGGIO (MAPP.LE 2717 SUB 703	sup lorda di pavimento	330,00	1,00	330,00



GIARDINO E COR- TILE	sup lorda di pavimento	1.695,00	0,10	169,50
balconi e porticato	sup lorda di pavimento	42,00	0,33	13,86
AUTORIMESSA DOPPIA (mappale 2717 sub 2)	sup lorda di pavimento	46,00	0,50	23,00
		2.113,00		536,36

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: BERGAMO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/7

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Sintetica

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CREDARO;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mercato della Zona) listino prezzi immobili della F.I.M.A.A. 2018 di Bergamo 1.000 euro al mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro medio della Zona per un immobile seppur ben tenuto del 1997 è di 1.000 euro al mq.

12.3 Valutazione corpi:

unico. Abitazione in villini [A7]
Credaro (BG), DELLE MENZANE 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 536.360,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ALLOGGIO (MAPP.LE 2717 SUB 703	330,00	€ 1.000,00	€ 330.000,00
GIARDINO E CORTILE balconi e porticato	169,50	€ 1.000,00	€ 169.500,00
AUTORIMESSA DOPPIA (mappale 2717 sub 2)	13,86	€ 1.000,00	€ 13.860,00
	23,00	€ 1.000,00	€ 23.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 0,00

Valore corpo	€ 536.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 536.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 536.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
unico	Abitazione in villini [A7]	536,36	€ 536.360,00	€ 536.360,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
ALLOGGIO	€ 1.000,00
AUTORIMESSA DOPPIA	€ 1.000,00
BALCONI E PORTICATO	€ 1.000,00
GIARDINO	€ 1.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 534.996,40
Valore diritto e quota	€ 534.996,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 532.996,40



Allegati
SUCCINTA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFIVA
ALLEGATI
PARCELLA
ALLEGATI SPESE

02-04-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Giosuè Algisi



