

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 506/2022**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Gianfranco Ferrario

**Codice fiscale:** FRRGFR55M31A664N

**Partita IVA:** 01332210168

**Studio in:** via Cà Bernardo 30 - 24040 Fornovo san Giovanni

**Telefono:** 0363 957611

**Fax:** 0363 941282

**Email:** gfrmcc@gmail.com

**Pec:** gianfranco.ferrario@ingpec.eu

---

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**  
Località/Frazione  
Via Bietti n.07

**INDICE****Lotto: 001 - Unico**

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20-04-2023 alle 9:45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Ing. Gianfranco Ferrario  
**Data nomina:** 09-11-2022  
**Data giuramento:** 14-11-2022  
**Data sopralluogo:** 30-11-2022

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**  
Via Bietti n.07

## **Lotto: 001 - Unico**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Bietti n.07**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Cancellato dal registro nazionale dell'anagrafe civile in data 4.09.2020

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Dimitrov Krasimir Nikolov (CF DMTKSM86H19Z104J), foglio 7, particella 1085, subalterno 2, indirizzo via Bariano n 1, piano 2, comune D727, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5, superficie 125 mq escluse aree scoperte mq 121, rendita € 207,36

Derivante da: Atto di compravendita in data 24/09/2018

Confini: A Nord Proprietà Calvi e vano scale; a Est proprietà Donarini; a Ovest Proprietà Vecchi; a Sud proprietà Calvi

Note: Il nome della via ove ubicato l'immobile è stato cambiato in via Bietti e il n civico è il 7

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

SI

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Appartamento situato al secondo piano di edificio risalente presumibilmente agli inizi del 1900 ed edificato in epoca anteriore al 1967 che ha conservato la facciata originaria.

**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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Serio.

**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale, museo presso Biblioteca.

**Principali collegamenti pubblici:** Pullman

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo A**

Appartamento situato al secondo piano di edificio di civile abitazione costruito in epoca anteriore al 1967, da risultanze dell'Ufficio Tecnico comunale l'immobile risulta presente nelle mappe catastali dal 1903, è composto di n 4 piani compreso sottotetto e si presenta in stato di conservazione compatibile con l'epoca di realizzazione. L'appartamento è composto da: corridoio soggiorno, disimpegno, cucina, n 3 camere, bagno, balcone e sottotetto al piano quarto.

Si accede all'appartamento dal retro della palazzina con scala condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risulta ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono compatibili con la sua data di realizzazione, probabile intorno al 1903

Varie
Appartamento è composto: da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, bagno, tre camere ed un balcone, oltre a solaio di pertinenza esclusiva al piano quarto. La scala di accesso è in comune con le altre unità immobiliari situate nella palazzina. Finiture : Intonaci a civile, radiatori in alluminio, serramenti bianchi in legno con vetro singolo, griglie esterne in colore marrone, pavimenti in legno e in bagno in ceramica, caldaia interna autonoma, impianti funzionanti, portoncino di ingresso in legno.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto autonomo con caldaia a gas in cucina
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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

NOTE: Nell'archivio Comunale di Fornovo San Giovanni non sono presenti partiche edilizie di alcun genere relative all'immobile e riconducibili ai soggetti che nel tempo ne sono stati proprietari (Dimitrov Krasimir Nikolov, Fassi Valentina, Grisa Maria, Grisa Giovanni e Pesenti Francesca).

NOTE: IL responsabile del Servizio tecnico comunale ha dichiarato che nell'archivio comunale non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile e pertanto l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'anno 1967 (si veda Attestazione del comune di Fornovo S.G. inclusa tra gli allegati di perizia)

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Bietti n.07**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Bietti n.07**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle regole ambiti di consolidamento dei caratteri tipomorfologici e architettonici del tessuto urbano ed edilizio, in particolare in "Zona ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e 7 o presenza di elementi linguistici significativi" disciplinato dall'art. 22 norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
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 popolare [A4] sito in Via Bietti n.07**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/08/2018**. 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 21/03/2018 al 24/09/2018. In forza di decreto di trasferimento.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/2018 al 24/09/2018. In forza di decreto di trasferimento.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/09/2018 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.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in

data 24/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 206000,00; Importo capitale: € 103000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2022 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**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:** Non risultano

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie appartamento mq. 86,22, L'appartamento si compone di Corridoio-Soggiorno mq 16,21; disimpegno mq 2,90; cucina mq 6,02; camera n 1 mq 18,13; camera n 2 mq 17,02; camera n 3 mq 20,42; bagno mq 5,52; balcone mq 10,50; sottotetto mq 17,58.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
		<b>107,00</b>		<b>107,00</b>

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.

**Accessori:**

A 1. Sottotetto non abitabile	Posto al piano 4 Sviluppa una superficie complessiva di 17,58 mq Valore a corpo: € <b>3450</b>
----------------------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Immobile non comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 26/02/2020 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il conduttore ( sig. Paolo Cogliati ) ha affittato dal sig. Dimitrov Krasimir Nikolov con contratto in data 1/10/2018 con durata 4+4 sino al 31/10/2026, registrato a Treviglio il 171072018, e ha subaffittato ai Sigg. Wade EL Hadji e Wade Abdou Rahmane. con il contratto in data 28/02/2020 con durata solo quadriennale sino al 28/02/2024 . Registrato a Treviglio il 11/03/2020 ai nn.945 serie 3T anno 2020  
Tipologia contratto: locazione abitativa , scadenza 28/02/2024  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/07/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

Stima sintetica comparativa semplificata

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fornovo S.Giovanni.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Sottotetto non abitabile**

**Fornovo San Giovanni (BG), Via Bietti n.07**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	107,00	€ 650,00	€ 69.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.550,00
Valore corpo			€ 69.550,00
Valore accessori			€ 3.450,00
Valore complessivo intero			€ 73.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Sottotetto non abitabile	107,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 73.000,00

Valore diritto e quota € 3.450,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **73.000,00**

**Allegati**

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE R.G.506-22

SUCCINTA perizia\_ RG 506-22

VERSIONE PERIZIA PRIVACY RG 506-22

CHECKLIST RG 506-22

DATI CATASTALI Immobili R.G. 506-22

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE R.G.506-22

14-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gianfranco Ferrario**