

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 601/2023**

**PROMOSSA DA**

**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA**



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Lucio Mazza  
**Codice fiscale:** MZZLCU58R06A794Z  
**Studio in:** Via San Pietro 35 - 24022 Alzano Lombardo  
**Telefono:** 035-657826  
**Email:** info@studiomazzald.it  
**Pec:** lucio.mazza@archiworldpec.it

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**  
Località/Frazione  
Via Vittorio Veneto / Via Crespi

## INDICE

### Lotto: 001 - LOTTO UNICO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - APPARTAMENTO .....	5
Corpo: B - AUTORIMESSA .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - APPARTAMENTO .....	6
Corpo: B - AUTORIMESSA .....	6
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: A - APPARTAMENTO .....	7
Corpo: B - AUTORIMESSA .....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: A - APPARTAMENTO .....	8
Corpo: B - AUTORIMESSA .....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: A - APPARTAMENTO .....	8
Corpo: B - AUTORIMESSA .....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo: A - APPARTAMENTO e B - AUTORIMESSA .....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: A - APPARTAMENTO .....	9
Corpo: B - AUTORIMESSA .....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: A - APPARTAMENTO .....	10
Corpo: B - AUTORIMESSA .....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
Corpo: A - APPARTAMENTO .....	10
Corpo: B - AUTORIMESSA .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11

Criterio di stima .....	11
Fonti d'informazione .....	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-05-2024 alle 10,00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lucio Mazza  
**Data nomina:** 16-01-2024  
**Data giuramento:** 17-01-2024  
**Data sopralluogo:** 07-03-2024

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**  
Via Vittorio Veneto / Via Crespi

## Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.**

sito in Via Crespi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... nata a ..... l) il ..... CF ..... , foglio CA/2,

particella 2366, subalterno 39, scheda catastale SI, indirizzo VIA CRESPI 2/E, piano T, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria A/3, classe 2^, consistenza VANI 5,5, superficie 90 MQ, rendita € € 369,27

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/04/1993 in atti dal 29/04/1993 SI CARICA IL F.2 MAPP.2366 DAL SUB.1 AL SUB.78 E ILMAPP.2367 DAL SUB.1 AL SUB.6 SFUGGITI ALL'IMP. (n.6462.1/1993)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 15,19 MILLESIMI

Confini: - a N/E altra unità imm.re; - a S giardino condominiale e vano scala; - S/O altra unità imm.re; - a N/O giardino condominiale.

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

Corrispondenti

**Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA.**

sito in Via Vittorio Veneto

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... , foglio CA/2,

particella 2366, subalterno 60, scheda catastale SI, indirizzo Via Vittorio Veneto, 36, piano S1, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/6, classe 2^, consistenza 13 mq., superficie 13 mq. , rendita € € 22,83

Derivante da: OSTITUZIONE del 27/04/1993 in atti dal 29/04/1993 SICARICA IL F.2 MAPP.2366 DAL SUB.1 AL SUB.78 E ILMAPP.2367 DAL SUB.1 AL SUB.6 SFUGGITI ALL'IMP. (n.6462.1/1993)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 2,58 millesimi

Confini: - a N/E terrapieno ed altra unità imm.re; - a S Corsello condominiale; - S/O corsello condominiale ed altra unità imm.re; - a N/O altra unità immobiliare.

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

Corrispondenti

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**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: di cui al corpo **A - APPARTAMENTO**

L'immobile è parte integrante di un complesso residenziale denominato "CONDOMINIO MINI CAPRIATE" costituito da due corpi di fabbrica separati tra loro con strutture a telaio in c.a.; tamponamenti a cassa vuota in laterizio; rivestimento prospetti con intonachino al quarzo; la copertura del tetto a falde è in coppi.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, posta al piano rialzato, avviene dalla via Crespi al civico 2E.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere da letto, un bagno completo di sanitari e due balconi. I pavimenti sono in monocottura; il pavimento e rivestimento del bagno sono in mono-cottura smaltata. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-camera protetti da persiane in legno verniciato. Le porte interne in legno smaltato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con elementi radianti in ghisa muniti di valvole termostatiche e contacalorie. I locali presentano pareti intonacate al civile tinteggiate con idropittura. Al piano interrato locale cantina.

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto**Condizioni generali dell'immobile:** Discreto**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante

Descrizione: di cui al corpo **B - AUTORIMESSA**

L'autorimessa è posta, con altre autorimessa in un corpo di fabbrica interrato con struttura in cemento armato, soletta di copertura in c.a. con sovrastante giardino pensile. Il locale è provvisto di basculante in lamiera verniciata. L'accesso avviene dal cancello carrale posto prospiciente la Via Vittorio Veneto.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**  
 E' posto al piano: Seminterrato  
 L'edificio è stato costruito nel: 1973  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

**Stato di manutenzione generale:** Discreto  
**Condizioni generali dell'immobile:** Discreto

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973

### 3. PRATICHE EDILIZIE

sito in **Via Vittorio Veneto / Via Crespi**  
**Numero pratica: PE 1641/1972 archivio 1974**  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza di Costruzione  
 Per lavori: COSTRUZIONE di 2 FABBRICATI Parte ad Abitazioni e parte a Negozi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 28/12/1972 al n. di prot. 6716  
 Rilascio in data 29/01/1973 al n. di prot. 420  
 Abitabilità/agibilità in data 21/11/1974 al n. di prot. 1641/6315

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - APPARTAMENTO e B - AUTORIMESSA

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.**  
**sito in Via Crespi**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare presenta modifiche di partizioni interne (vedasi all.to 2/C) realizzate in difformità alla concessione edilizia e pertanto dovrà essere oggetto di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Pratica CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Redazione Pratica CILA in Sanatoria	€ 700,00
Sanzione	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA.**  
**sito in Via Vittorio Veneto**

- Si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.  
sito in Via Crespi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	B2 - ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva -B2 Speciale 1-2: Normativa Speciale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19

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

**Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA.  
sito in Via Vittorio Veneto**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	B2 - ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva -B2 Speciale 1-2: Normativa Speciale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.  
sito in Via Crespi**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare presenta modifiche di partizioni interne (vedasi all.to 2/C) e pertanto dovrà essere oggetto di Pratica di Aggiornamento Catastale a seguito di Sanatoria edilizia.

Regolarizzabili mediante:

Pratica Catastale Docfa

Oneri di regolarizzazione	
Atto di aggiornamento Catastale Docfa per Variazione	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA.  
sito in Via Vittorio Veneto**

- Si dichiara la conformità catastale.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/07/1974 al 29/01/2014. 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 29/01/2014 al 10/06/2019. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/06/2019 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - APPARTAMENTO e B - AUTORIMESSA

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 136800; Importo capitale: € 91200.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - APPARTAMENTO e B - AUTORIMESSA

**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 - APPARTAMENTO**

sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Crespi

Nessuno

**Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA**

sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Vittorio Veneto

Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO**

sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Crespi

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.026,46.

**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:**

€5.930,03. Come da comunicazione pervenutami dall'amministratore

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 15,19 Millesimi

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA**

sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Vittorio Veneto

**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:**  
( vedasi annotazione CORPO A - Appartamento)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,58 millesimi

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
Balconi	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		<b>109,00</b>		<b>90,87</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.

**Identificativo corpo:** B - AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</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.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Al fine di una più appetibile commercializzazione non si ritiene di dividere i beni

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A - APPARTAMENTO

**sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Crespi**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - AUTORIMESSA**  
**sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Vittorio Veneto**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

### 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI  
 - Casa & Terreni  
 - Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo  
 - Agenzie Immobiliari  
 - Indagini di Mercato

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - APPARTAMENTO.

**Capriate San Gervasio (BG), Via Crespi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.783,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	84,00	€ 900,00	€ 75.600,00
Balconi	6,27	€ 900,00	€ 5.643,00
Cantina	0,60	€ 900,00	€ 540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.783,00
Valore corpo			€ 81.783,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.783,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.783,00

#### B - AUTORIMESSA.

**Capriate San Gervasio (BG), Via Vittorio Veneto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO		90,87	€ 81.783,00	€ 81.783,00
B - AUTORIMESSA		15,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.150,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 92.633,00

Valore diritto e quota € 92.633,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.633,00

**Allegati**

allegato 1: CARTOGRAFIA

allegato 2: ELABORATI GRAFICI

allegato 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

09-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lucio Mazza**