

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 603/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Codice fiscale: FMNLRT60P03A794N
Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 4124046
Email: arch.a.fiumana@awn.it
Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località San Gervasio
Via Trieste n. 51

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2024 alle 9:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Data nomina: 29-02-2024
Data giuramento: 01-03-2024
Data sopralluogo: 13-04-2024
Cronologia operazioni peritali: Il giorno 13/04/2024, ore 14:00, alla presenza dello scrivente esperto stimatore, della Custode Giudiziaria, avv. Claudia Badon, e dell'esecutato è stato svolto il sopralluogo presso i beni pignorati.

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località San Gervasio
Via Trieste n. 51

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Capriate San Gervasio (BG), Località San Gervasio, Via Trieste n. 51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 6, **particella 127, subalterno 12**, scheda catastale n. 1611 del 07/02/1986, indirizzo viale Trieste n. 51, piano 1, comune Capriate San Gervasio (Codice: B703), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte: 85 mq, rendita Euro 170,43

Confini: - Confini dell'appartamento al piano primo da nord in senso orario: - Altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune, vano scala comune, altra unità immobiliare, prospetto sulla via pubblica detta via Trieste.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico 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: Biblioteca comunale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) di un complesso immobiliare di civile abitazione di tipo plurifamiliare con area scoperta comune, elevantesi a tre piani fuori terra, costituito da locali ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno.

L'accesso all'appartamento avviene, mediante scala coperta comune, tramite l'area scoperta comune, adibita a cortile.

L'area comune di pertinenza del complesso immobiliare, comunica direttamente con la via pubblica tramite accesso pedonale e carrale munito di cancello di chiusura.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 85,00.

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: in epoca remota, presumibilmente nel secolo XIX.

Ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: assai scarso.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in scarse condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture ed impianti in pessimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Fondazioni</i>	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e/o ferro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette in scaglie di marmo e/o piastrelle in ceramica condizioni: da ristrutturare
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: da ristrutturare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e a parabola condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Inattivo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
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**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Appartamento [A] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Trieste n. 51**

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

Note generali: Il fabbricato risulta edificato in epoca remota, in data anteriore al 01/09/1967, presumibilmente nel sec. XIX. Non sono state individuate pratiche edilizie riferite al suddetto immobile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Appartamento [A] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Trieste n. 51**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 49 del 07/08/2023 e Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione (P.P.N.A.F.) approvato con delibera del C.C. n.68 del 13/09/1995
Zona omogenea:	Ambito urbano di antica formazione - A (art. 17 N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.) - Grado di Intervento: 7° - Edifici di recente costruzione o ristrutturazione non in contrasto con l'ambiente (art. 7 N.T.A. del P.P.N.A.F.)
Norme tecniche di attuazione:	Per gli interventi sugli immobili compresi in ambito urbano di antica formazione sono valide le prescrizioni relative ai gradi di intervento di cui al Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione approvato dal C.C. con Delibera n. 68 del 13/09/1995. - Destinazioni: Residenziale, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. - Modalità di intervento: Manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e recupero conservativo.

	Per gli aspetti di dettaglio si rimanda all'art. 17 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed all'art. 7 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato dei Nuclei di Antica Formazione, di cui all'allegato n. 5 alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo 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.

Appartamento [A] sito in Capriate San Gervasio (BG), Via Trieste n. 51

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

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

Appartamento [A] sito in, Via Trieste n. 51

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 500,00.

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:

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: Nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento al piano primo	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento di cui al mapp. 127 sub. 12, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e dimensionali, non risulta divisibile.

Pertanto l'appartamento costituisce un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: No

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Ciò considerato, la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa e pertanto sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato dall'esecutato, la vetustà dell'immobile, costruito in epoca remota, presumibilmente nel XIX secolo, la sua ubicazione, posto in zona di centro storico, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico costruttive quali orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, ecc. nonché lo stato

di conservazione che nel complesso può essere considerato assai scarso, con necessità di intervento ristrutturativo integrale.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Capriate San Gervasio;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento [A]

Capriate San Gervasio (BG), Via Trieste n. 51

Stima sintetica comparativa parametrica € 55.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento al piano primo	85,00	€ 650,00	€ 55.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.250,00
Valore corpo			€ 55.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.250,00

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 [A]	85,00	€ 55.250,00	€ 55.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.525,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 49.725,00

Valore diritto e quota € 49.725,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: **€ 50.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto a imposta di registro.

Allegati

Lotto 1: Appartamento in Capriate San Gervasio (BG): mapp. 127 sub. 12.

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale mapp. 127, prot. T28966 del 04/03/2024;
- Allegato N. 3: Scheda planimetrica catastale Appartamento prot. 1611 del 07/02/1986;
- Allegato N. 4: OMISSIS
- Allegato N. 5: P.G.T. - P.d.R. - art. 17 N.T.A. - P.P. Nuclei Antica Formazione - art. 7 N.T.A.

27-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana

