

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti  
**Codice fiscale:** MNTSLL72L62A794R  
**Studio in:** Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-242225  
**Email:** i.monti@architettimontiassociati.it  
**Pec:** isabella.monti@archiworldpec.it

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**  
Località/Frazione  
via Trento n.95

## INDICE

### Lotto: 001 - Monolocale a p.1° e Soppalco

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Monolocale a p.1° soppalco .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Monolocale a p.1° soppalco .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Monolocale a p.1° soppalco .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: Monolocale a p.1° soppalco .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: Monolocale a p.1° soppalco .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo:.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: Monolocale a p.1° soppalco .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: Monolocale a p.1° soppalco .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. [REDACTED]  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-09-2024 alle 10:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti  
**Data nomina:** 04-05-2024  
**Data giuramento:** 13-05-2024  
**Data sopralluogo:** 10-07-2024

**Cronologia operazioni peritali:** In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni nei seguenti adempimenti:

- accesso al sito internet del Comune di Capriate San Gervasio per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- accesso all'Ag. delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) attraverso il servizio "SISTER", per reperire in particolare:
  - a) Catasto: estratto di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- e planimetria del bene oggetto di Procedura.
  - b) Conservatoria: visura delle formalità dell'Esecutata e dell'U.I. oggetto di Procedura, nonché n.3 note.
- richiesta telematica del 31.05.2024 e del 30.07.2024 di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Capriate San Gervasio, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie);
- sopralluoghi in data 10.07.2024 presso l'U.I. in Capriate San Gervasio oggetto di procedura, presente il Custode e l'affittuaria, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione dell'U.I.;
- ricezione con mail in data 31.07.2024 e succ. integrazioni da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Capriate San Gervasio delle pratiche edilizie relative all'U.I. oggetto di procedura.

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**  
via Trento n.95

## Lotto: 001 - Monocale a p.1° e Soppalco

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

**Identificativo corpo: Monocale a p.1° soppalcato.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento n.95**

Note: L'edificio che racchiude l'abitazione in specie è identificato al Catasto Terreni di Capriate San Gervasio (Bg), foglio 9, mappale 732, Ente Urbano di mq.310.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio SG/3, particella 732, subalterno 705, indirizzo via Trento n.95, piano 1° e Soppalco, comune Capriate San Gervasio, categoria A/3, classe 3, consistenza 2.5, superficie 47, rendita € € 200.13

Derivante da: Atto di compravendita del 08.02.2017 a rep.n.42819 Not. [REDACTED].

Confini: da nord ruotando in senso orario: affaccio su via Trento, altra U.I. al mp.732/sub.706, ballatoio comune al mp.732/sub.703, affaccio su cortile cond.le al mp.732/sub.1, altra U.I. al mp.732/sub.3.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

### 2. DESCRIZIONE

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

L'U.I. è situata in un più ampio fabbricato in zona residenziale a ridosso della fascia boschiva che costeggia il fiume Adda, situata in lato nord-est del comune di Capriate San Gervasio, in prossimità della strada provinciale SP 170 che si dirama dall'uscita dell'autostrada A4 attraversando il territorio comunale per proseguire sino al Comune di Bottanuco.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (a km.3ca), Chiesa Parrocchiale (a km.2ca), Scuola Primaria (a km.3ca)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/boschive

**Importanti centri limitrofi:** Trezzo sull'Adda.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Adda.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus in SP Rivierasca a mt.350ca

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Monolocale a p.1° soppalcato**

L'U.I. è situata in un più ampio fabbricato in zona residenziale a ridosso della fascia boschiva che costeggia il fiume Adda, situata in lato nord-est del comune di Capriate San Gervasio, in prossimità della strada provinciale SP 170 che si dirama dall'uscita dell'autostrada A4 attraversando il territorio comunale per proseguire sino al Comune di Bottanuco.

Il fronte in lato nord-ovest non è stato completato in quanto il fabbricato confina in tale lato con fabbricato rurale diroccato di altra proprietà.

Il cortile interno, in parte a prato ed in parte con sabbia e ghiaia, è raggiungibile carralmente dalla via Trento in lato nord-est a monte del predetto fabbricato diroccato (non vi è cancello) seppure alla data del sopralluogo non vi erano auto parcheggiate; vi prospettano fabbricati accessori fatiscenti di altra proprietà.

L'U.I. è accessibile dalla via Trento attraverso un porticato che conduce al cortile interno e da scala esterna che conduce al ballatoio al 1° piano dove si affacciano altre 2 U.I.; si configura come un ampio monolocale soppalcato sviluppato pertanto su due livelli collegati da scala interna: trattasi di un unico ambiente a doppia altezza con copertura in legno a vista con doppio affaccio in lato nord-est sulla via Trento ed in lato sud-ovest sul cortile interno attrezzato con angolo cottura ed un bagno finestrato disimpegnato.

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 1° soppalcato

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004/2007

ha un'altezza utile interna di circa m. ml.3,40ca media per il p.1° e in media ml.2,49 per il Soppalco

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

**Stato di manutenzione generale:** buono correlato all'età

**Condizioni generali dell'immobile:** In generale il fabbricato e l'U.I. in specie si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, tranne per il portoncino d'ingresso all'abitazione, la relativa caldaietta autonoma e del citofono, tutto da riparare.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: Ballatoio comune Note: Barriera ballatoio in ferro verniciato e pavimento in piastrelle di ceramica.
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>  Note: La struttura tetto è a vista e fa da soffitto inclinato alle abitazioni a piano 1° soppalcato.
Solai	tipologia: <b>Misto latero cemento</b>  Riferito limitatamente a: piano 1°
Strutture verticali	materiale: <b>pilastrini isolati in c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>  Note: Le restanti n.2 finestre all'altezza del soppalco con affacci sul cortile cond.le sono richiuse con ante in legno cieche.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b>  Note: Porte interne cieche.

<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>coppi</b>                      coibentazione: <b>non accertabile</b>                      condizioni: <b>appaiono buone</b>                      Note: Il tetto è provvisto da idonei canali di gronda, lattonerie e pluviali con acque convogliate nella rete fognaria.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>Presumibilmente in elementi tipo Poroton</b>                      coibentazione: <b>Non verificata</b>                      rivestimento: <b>intonacate e tinteggiate</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Nella zona contigua ove è posizionata la caldaietta autonoma esterna sono presenti localizzate scrostrature della tinteggiatura e/o intonaco. Il prospetto nord/est non è stato completato.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di cemento</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Il cortile interno, in parte a prato ed in parte sabbia ghiaia.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>con travi e assito in legno a vista</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>battente</b>                      materiale: <b>Portoncino blindato</b>                      condizioni: <b>da normalizzare</b>                      Note: Allo stato il portoncino d'ingresso all'abitazione non può essere utilizzato e necessita del cambio completo del blocco della serratura.</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>angolo cottura e bagno</b>                      materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampa unica</b>                      rivestimento: <b>totalmente in legno</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: La barriera a protezione del soppalco è anch'essa in legno.</p>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>audio</b>                      condizioni: <b>non funzionante</b>                      conformità: <b>vedasi note</b>                      Note: Alla DIA n.34/04 è allegata la dichiarazione del Titolare che attesta che l'imp. elettrico non è soggetto all'obbligo del progetto. Allegata alla richiesta di agibilità vi è la dichiaraz. di rispondenza dell'imp. alla regola d'arte della ditta esecutrice (doc.8).</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>Non verificata</b>                      condizioni: <b>appaiono buone</b>                      conformità: <b>vedasi note</b>                      Note: Alla DIA n.34/04 è allegata la dichiarazione del Titolare che attesta che l'imp. elettrico non è soggetto all'obbligo del progetto. Allegata alla richiesta di agibilità vi è la dichiaraz. di rispondenza dell'imp. alla regola d'arte della ditta esecutrice (doc.8).</p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      alimentazione: <b>metano</b>                      rete di distribuzione: <b>Non verificata</b>                      condizioni: <b>appaiono buone</b>                      conformità: <b>non è stato possibile accertarne la conformità</b>                      Note: Alla richiesta di agibilità non è allegata la dichiarazione della ditta esecutrice.</p>

<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>Non verificata</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non è stato possibile accertarne la conformità</b> Note: Alla richiesta di agibilità non è allegata la dichiarazione della ditta esecutrice.
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>Non verificato</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificarne la conformità</b> Note: Alla richiesta di agibilità non è allegata la dichiarazione della ditta esecutrice. Caldaia autonoma posizionata nel muro interno ed accessibile dal ballatoio cond.le; allo stato la stessa risulta non funzionante e necessita di riparazione e/o manutenzione.
<b>Varie</b>	
Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con varie colorazioni.	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Alla DIA n.34/2004 è allegata la dichiarazione del Titolare che attesta che l'impianto elettrico non è soggetto all'obbligo di progetto. Allegata alla richiesta di agibilità vi è la dichiarazione di rispondenza dell'impianto alla regola dell'arte della ditta esecutrice (doc.8).
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Buono, correlato all'età
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Note</i>	Non è stato possibile accertarne la conformità in quanto alla richiesta di agibilità non è allegata la dichiarazione della ditta esecutrice.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Fronte su via Trento



Fronte su cortile cond.le



Monolocale a p.1°





Bagno a p.1°



Soppalco

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 34**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato Rurale

Oggetto: Ristrutturazione fabbricato rurale

Presentazione in data 03/03/2004 al n. di prot. 3389

Rilascio in data 19/07/2004 al n. di prot. 12125

NOTE: In pari data alla succitata DIA è stata presentata e rilasciata la correlata Autorizzazione Paesistica. Il 18.07.2005 a prot.11336 la società ██████████ ha presentato al Comune di Capriate San Gervasio domanda di voltura della DIA n.34/2204 in parola, rilasciata il 23.08.2005 a prot.13054. Non risulta essere stata depositata la Relazione di cui alla L.10/91+s.m.i. che avrebbe dovuto essere protocollata preliminarmente all'inizio lavori, come confermato dalla geom. ██████████ con mail 08.08.2024 qui allegata. Si rileva che nell'elenco della documentazione a margine della DIA è indicato che la relazione e denuncia per il contenimento dei consumi energetici sarebbe stata depositata al rilascio e che il 19.07.2004 vi è la presa d'atto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale richiede il deposito prima dell'inizio lavori di altra documentazione tra la quale non vi è precisata la relazione in oggetto. Allo stato si ritiene che verosimilmente tale documentazione non sia stata reperita nel corso dell'accesso agli atti o sia stata smarrita; diversamente dovrà essere depositata, unitamente alla dichiarazione dell'impianto termo-idrico-sanitario anche la Relazione in specie redatta da Termotecnico.

**Numero pratica: 218**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Note tipo pratica: in Variante alla DIA n.34/2004

Per lavori: Ristrutturazione Fabbricato Rurale

Oggetto: Ristrutturazione fabbricato rurale

Presentazione in data 24/09/2007 al n. di prot. 13160

NOTE: In pari data alla succitata DIA è stata presentata la correlata Autorizzazione Paesistica a prot.13158, rilasciata il 28.03.2008 a prot.4370. Comunicazione di fine lavori del 13.07.2016 a prot.9851 del 16.07.2016 nella quale [REDACTED] dichiara la fine lavori in data 24.09.2010.

**Numero pratica: 145**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Ampliamento soppalchi e modifica scale di accesso

Oggetto: Ristrutturazione fabbricato rurale

Presentazione in data 29/08/2016 al n. di prot. 11732

Rilascio in data 21/10/2016 al n. di prot. 14914

Abitabilità/agibilità in data 28/10/2016 al n. di prot. 15364

NOTE: L'agibilità è rilasciata con la formazione del silenzio assenso: agli atti dell'U.T.C. non vi sono richieste di integrazione della documentazione depositata e/o sospensione della procedura. Dalla disamina della documentazione prodotta dal Comune è però emesso che la certificazione dell'impianto termo-idrico-sanitario allegato alla richiesta di agibilità è relativo ad altre U.I. in Milano, fatto questo che non è stato riscontrato dal Tecnico presente all'epoca, come riconosciuto dalla geom. [REDACTED] dell'U.T.C. con mail 08.08.2024 qui allegata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Monolocale a p.1° soppalcato.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento n.95**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riferito al Permesso di Costruire in Sanatoria n.145/2016 ed alla Dia n.218/2007:

- la larghezza totale interna dell'U.I. oggetto di Procedura e pertanto dell'intero fabbricato è di ml.5,15 anziché gli autorizzati ml.5,35, con una conseguente diminuzione di superficie utile (S.U.) di mq.1,20;
- la larghezza totale interna del soppalco dell'U.I. oggetto di Procedura è di ml.2,90 anziché gli autorizzati ml.2,65, con un conseguente aumento di superficie utile (S.U.) di mq.1,30; in merito al soppalco in parola non rispetta i parametri di cui all'art.3.6.1 del regolamento locale di igiene, precisamente la superficie utile è superiore ad un ½ della superficie utile del locale sul quale si affaccia per una eccedenza di mq.1,90ca.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico di consistenza e raffronto (doc.2).

**NOTA BENE**

A seguito della mia richiesta di accesso agli atti al Comune di Capriate San Gervasio la P.A., la geom. [REDACTED] mi ha inviato la scansione delle autorizzazioni edilizie precisandomi che nell'archivio comunale non sono state reperite pratiche relative alla costruzione del fabbricato come dichiarato con mail 08.08.2024 qui allegata. Nel merito mi ha prodotto la planimetria catastale del fabbricato datata 17.06.1974 e la documentazione fotografica dello stato di fatto alla data della richiesta di parere preventivo a prot.n.15246 del 29.09.2003: dalla disamina delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e dallo stato di conservazione del fabbricato è ricostruibile la presumibile epoca di costruzione del fabbricato, da ricondurre alla tipologia di tipici fabbricati rurali la cui esistenza sembrerebbe essere accertabile all'inizio degli anni '50 anche tramite la disamina delle ortofoto al 1954 reperibili sul sito della Regione Lombardia. Si rileva inoltre che tra la documentaz. allegata alla richiesta di agibilità non è allegata la dichiarazione di conformità dell'imp. termo-idrico-sanitario, che dovrà essere depositata agli atti comunali ai fini dell'agibilità, unitamente alla Relaz. di cui alla L.10/91+s.m.i. redatta da Termotecnico.

Regolarizzabili mediante: DIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Dovrà essere ripristinata la corretta superficie utile del soppalco (1/2 della S.U. del monolocale a piano 1°) mediante arretramento di ca ml.0,22 della barriera in legno di protezione del soppalco.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<p><i>Ai fini puramente conservativi ed ovviamente con l'ampia riserva di condivisione del Resp. Tecnico del Comune di Capriate San Gervasio al quale compete la superiore decisione. Si procede alla presumibile stima della Sanatoria:</i></p> <p>1) <i>prestazione professionale per stesura e presentazione istanza a nome del Aggiudicatario per ripristino e arretramento barriera protezione soppalco, a stima + o.a. € 1.000; - diritti segreteria, marche e varie, a stima € 100; - intervento falegname, operaio edile e pittore per spostamento barriera protezione soppalco e ripristini vari € 1.500;</i></p> <p>2) <i>Deposito di dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idrico-sanitario previo intervento di tecnico per i necessari accertamenti, a stima € 500</i></p> <p>3) <i>Deposito Relazione di cui alla L.10/91 redatta da Termotecnico, a stima € 1.000</i></p> <p><b>TOTALE a stima € 4.100</b></p>	<p>€ 4.100,00</p>
<b>Totale oneri: € 4.100,00</b>	

Note: Salvo maggiori approfondimenti con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, ritengo possa essere presentata DIA o Permesso di Costruire per la regolarizzazione delle difformità in parola. L'importo per la regolarizzazione è stato da me determinato, a stima, in € 4.100 (vedasi le succitate voci di calcolo).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Monocale a p.1° soppalcato.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento n.95**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.10 del 20.03.2012 e succ. varianti, ultima approvata con del delibera del C.C. n.49 del 07.08.2023
Zona omogenea:	B1 - Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione semi intensiva
Norme tecniche di attuazione:	art.18 delle N.T.A.
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:	mc./mq. 1,00
Altezza massima ammessa:	ml.10,00
Volume massimo ammesso:	mc./mq. 1,00
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: Monocale a p.1° soppalcato.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento n.95**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/10/2004**. 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 05/10/2004 al 13/05/2005. 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 13/05/2005 al 08/02/2017. 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 08/02/2017 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**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo o cautelativo - Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Monocale a p.1° soppalcato

## 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:** Monocale a p.1° soppalcato

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Trento n.95**

Agli atti non risultano vincoli di sorta.

### **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 insolte alla data della perizia:**

### **Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non segnalati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica E

**Note Indice di prestazione energetica:** Risultante dall'Attestato di Certificazione Energetica registrato il 26.01.2017 e valido fino al 26.01.2027, allegato all'atto di compravendita (doc.6).

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

**Avvertenze ulteriori:** No.

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

**Identificativo corpo:** Monocale a p.1° soppalcato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la valutazione della U.I. ritengo applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona quanto da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona nonché dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2023, Valore Casa & Terreni 2023 e OMI).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Monocale + Sop-palco	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
		<b>57,00</b>		<b>57,00</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per tipologia, l'abitazione in specie è da ritenersi indivisibile e da alienare a corpo ed identificata come "Lotto 1".

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/12/2026

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto risulterebbe essere stato registrato ed in quanto tale opponibile. Ho provveduto ad un'ulteriore verifica c/o l'Agenzia delle Entrate dalla quale ad oggi non ho ancora ricevuto la conferma. Mi riservo di integrare, per completezza, la perizia alla suddetta notifica.

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

Per la valutazione della U.I. ritengo applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona quanto da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona nonché dai listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2023, Valore Casa & Terreni 2023 e OMI).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023:

Appartamenti (5-20 anni): valore minimo €/mq. 1.200 - valore massimo €/mq. 1.400

Appartamenti (21-50 anni): valore minimo €/mq. 800 - valore massimo €/mq. 1.100

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

Abitazioni recenti (5-15 anni): valore minimo €/mq. 1.300 - valore massimo €/mq. 1.600

Abitazioni non recenti (15-40 anni): valore minimo €/mq. 900 - valore massimo €/mq. 1.100;

Altre fonti di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate; indica per le Abitazioni civili normali € 1050/1250 al mq...

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Monocale a p.1° soppalcato. Abitazione di tipo economico [A3] Capriate San Gervasio (BG), via Trento n.95

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.170,00.

Da alienare nello stato di fatto, di diritto e d'uso come esistente ed alla U.I. stessa compete la quota millesimale degli enti e parti comuni dell'edificio.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monocale + Soppalco	57,00	€ 1.000,00	€ 57.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.000,00
stasi mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -5.700,00
assenza box o posto auto detrazione del 10.00%			€ -5.130,00
Valore corpo			€ 46.170,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.170,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Monocale a p.1° soppalcato	Abitazione di tipo economico [A3]	57,00	€ 46.170,00	€ 46.170,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.308,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.100,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.761,50

Valore diritto e quota € 39.761,50

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

Valore imm.le al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.761,50

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Tradizionali imposte per cessione da soggetto privato.

**Allegati**

U.I. in Capriate San Gervasio (Bg), via Trento n.95

- doc.01 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc.02 - Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto;
- doc.03 - Documentazione fotografica;
- doc.04 - Documentazione catastale;
- doc.05 - Ispezioni ipotecarie;
- doc.06 - Atto di compravendita;
- doc.07 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
- doc.08 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;
- doc.09 - Contratto di locazione.

08-08-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Isabella Monti**