

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	5
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A.....	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A.....	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	6
Corpo: A.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
Corpo:.....	6
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	7
Corpo: A.....	7
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	8
11. STATO DI POSSESSO	8
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	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
		107,00		107,00

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: € 3450
----------------------------------	--

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