

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 907/2018**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Gianluca Fiori Bellotti  
**Codice fiscale:** FRBGLC71A09A794N  
**Studio in:** Via Leopardi n. 3 - 24127 Bergamo  
**Telefono:** 035-243041  
**Fax:** 035-0444450  
**Email:** fiorib@labduezero.it  
**Pec:** gianluca.fioribellotti@archiworldpec.it

---

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**  
Località/Frazione --  
Via Don Giacomo Lanzanova n. 4

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione e Box

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:**

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Gianluca Fiori Bellotti

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**  
Località/Frazione --  
Via Don Giacomo Lanzanova n. 4

## **Lotto: 001 - Abitazione e Box**

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

**Identificativo corpo: Appartamento + Box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fornovo San Giovanni (BG) CAP: 24040 frazione: ---, Via Don Giacomo Lanzanova n. 4**

Note: La valutazione immobiliare comprenderà anche il box pertinenziale.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS, foglio 6, particella 1678, subalterno 20, scheda catastale non rilevabile, indirizzo Via Don Giacomo Lanzanova, scala /, interno /, piano 3, comune Fornovo San Giovanni, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 112, rendita € 303,68

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS, foglio 6, particella 1678, subalterno 10, scheda catastale corretta, indirizzo Via Don Giacomo Lanzanova, piano Terra, comune Fornovo San Giovanni, categoria C/6, classe 1, consistenza 18, superficie 23, rendita € 28,82

### **2. DESCRIZIONE**

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

Appartamento posto al piano terzo inserito in un un condominio di tipo economico/popolare sviluppato su n. 4 piani fuori terra. Il compendio comprende anche un box al piano terra.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno da evidenziare.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Fornovo San Giovanni.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento + Box**

L'unità immobiliare è posta al piano terzo di un condominio popolare nella zona periferica del Comune di Fornovo San Giovanni. L'appartamento per quanto rilevato da schede catastali e comunali è costituito da soggiorno con affaccio su terrazzo a pozzo, cucina, zona d'ingresso che da accesso ad un disimpegno che da accesso a n. 2 camere e n. 2 bagni. A completare il compendio un'autorimessa (box ) posta al piano terra con accesso dal portico.

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: 3 + Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: ///

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ///; ha un'altezza utile interna di circa m. h. media 280 cm. per l'abitazione e h. 220 cm. per il box

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** La palazzina è di tipo popolare, con rivestimento esterno con intonaco di tipo plastico che in alcune zone tende a scrostarsi. I balconi sono in cemento armato come la copertura. Il vano scale ha marmo come pavimentazione e serramenti in alluminio. La manutenzione è scarso.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>Gres porcellanato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di costruzione del fabbricato
<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>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Non funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di costruzione del fabbricato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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

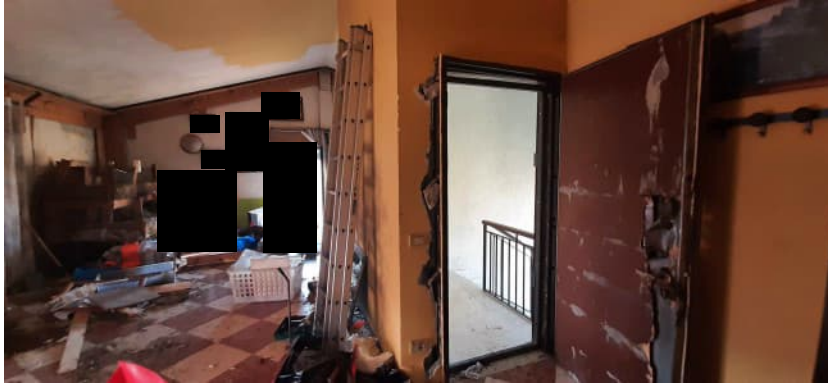


foto 1: Vista del soggiorno



foto 2: vista della zona pranzo



foto 3: vista del bagno 1



foto 4: vista del bagno 2



foto 5: vista di una camera

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: Licenza Edilizia n. 50 del 11/09/1976**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova realizzazione di complesso immobiliare residenziale convenzionato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/09/1976 al n. di prot. 50

Abitabilità/agibilità in data 01/08/1978 al n. di prot. 50

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento + Box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Forno San Giovanni (BG) CAP: 24040 frazione: ---, Via Don Giacomo Lanzanova n. 4**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile ed il complesso immobiliare risulta edificato in forza della licenza edilizia n. 50/1976 intestata dalla [REDACTED]. L'appartamento non risulta conforme alla situazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Forno San Giovanni. Oltre alle diverse ripartizioni interne la difformità più evidente riguarda la perimetrazione dell'appartamento che invade catastalmente parlando, la proprietà confinante. L'autorimessa invece risulta conforme.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento + Box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Forno San Giovanni (BG) CAP: 24040 frazione: ---, Via Don Giacomo Lanzanova n. 4**

Strumento urbanistico Approvato:	///
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: L'immobile ed il complesso immobiliare risulta edificato in forza della licenza edilizia n. 50/1976 intestata dalla [REDACTED].

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Appartamento + Box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Forno San Giovanni (BG) CAP: 24040 frazione: ---, Via Don Giacomo Lanzanova n. 4**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale dell'appartamento non risulta conforme con l'effettivo stato dei luoghi. La scheda catastale dell'autorimessa risulta conforme.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****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:** €. 928,34

**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:** €. 8.236,16

**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 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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** Appartamento + Box

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si utilizzeranno i dati estrapolati dalle visure catastali, incrociate con il rilievo effettuato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	13,00	0,35	4,55
Autorimessa singola	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		<b>143,00</b>		<b>134,55</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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2021

Zona: Fornovo San Giovanni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 720

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile e il box sono unità separate ed indipendenti che possono essere vendute in modo autonomo.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

I criteri di stima saranno totalmente standardizzati ed allineati ai prezzi medi di zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Forno San Giovanni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio)

- Listino dei Prezzi degli Immobili (2019);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - OMI: valore minimo 620 €/mq - valore massimo 720 €/mq. = VALORE MEDIO €/mq. 670,00

- LISTINO PREZZI IMMOBILI: valore minimo 550 €/mq - valore massimo 800 €/mq. = VALORE MEDIO €/mq. 675,00

La valutazione relativa l'immobile verrà deprezzata di circa il 50% in base alla situazione manutentive critiche in cui versa l'immobile e le difformità evidenti rilevate. Il valore al mq. applicato sarà quindi di 350 €/mq..

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento + Box. Abitazione di tipo economico [A3]  
Fornovo San Giovanni (BG), Via Don Giacomo Lanza n. 4**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	107,00	€ 350,00	€ 37.450,00
Terrazzi	4,55	€ 350,00	€ 1.592,50
Autorimessa singola	23,00	€ 350,00	€ 8.050,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento + Box	Abitazione di tipo economico [A3]	134,55	€ 47.000,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 0  
Valore diritto e quota € 0

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.000,00

**Allegati**

- Visure e schede catastali
- Licenza Edilizia e Abitabilità
- Fotografie
- Rilievo dello Stato di Fatto

02/12/2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Gianluca Fiori Bellotti**