

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 122/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà
Codice fiscale: CGIGZL65D41A794G
Partita IVA: 04651470165
Studio in: P.le San Paolo 28 - 24128 Bergamo
Telefono: 3472736592
Email: leyla.ciaga@gmail.com
Pec: graziella.ciaga@archiworldpec.it

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**
Località/Frazione
via Brusocchi, 5/D

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento con cantina	5
Corpo: Box auto	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento con cantina	6
Corpo: Box auto	8
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Appartamento con cantina	11
Corpo: Box auto	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento con cantina	11
Corpo: Box auto	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Appartamento con cantina	12
Corpo: Box auto	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento con cantina	13
Corpo: Box auto	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: Appartamento con cantina	14
Corpo: Box auto	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Appartamento con cantina	15
Corpo: Box auto	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: Appartamento con cantina	16

Corpo: Box auto.....	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2024 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà

Data nomina: 30-04-2024

Data giuramento: 30-04-2024

Data sopralluogo: 11-06-2024

Cronologia operazioni peritali:

07-06-2024 - Primo tentativo di accesso all'immobile;

07-06-2024 - Indagini urbanistiche ed edilizie presso il Comune di Fornovo San Giovanni;

11-06-2024 - Accesso forzoso alla presenza del Custode e del curatore dell'eredità;

11-06-2024 - Colloquio con l'amministratore di condominio.

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**
via Brusocchi, 5/D

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brusocchi, 5/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: divorziato.

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore risulta deceduto il 13/05/2014.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) - proprietà per quota 1/1, foglio 6, particella 3060, subalterno 710, indirizzo via Brusocchi, SNC, piano S1-1-2, comune Fornovo San Giovanni, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale mq. 99 - totale escluse aree scoperte mq. 95, rendita € 426,08

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie; - variazione del 04/05/2001: divisione - ultimazione di fabbricato urbano pratica n. 125884 (n. 4451.1/2001); - Costituzione del 26/05/2000: (n. E01002.1/2000).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 129,32

Confini: da nord ed in senso orario: appartamento al piano primo: altra proprietà (sub. 709), affaccio su cortile comune (sub. 701), affaccio su altra proprietà (sub. 706) e vano scala comune (sub. 702); appartamento al piano secondo: altra proprietà (sub. 709), affaccio su cortile comune (sub. 701), affaccio su altra proprietà (sub. 706) e altra proprietà (sub. 707); cantina al piano interrato: disimpegno e scala comune (sub. 702), altra proprietà (sub. 706), terrapieno e altra proprietà (sub. 709).

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Note generali: Si allegano le visure, la planimetria catastale e l'estratto mappa (allegato n. 2).

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brusocchi, 5/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: divorziato.

Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore risulta deceduto il 13/05/2014.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) - proprietà per quota 1/1, foglio 6, particella 3060, subalterno 717, indirizzo via Brusocchi, SNC, piano S1, comune Fornovo San Giovanni, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq., superficie totale mq. 19, rendita € 32,49.

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie; - variazione del 04/05/2001: divisione - ultimazione di fabbricato urbano pratica n. 125884 (n. 4451.1/2001); - Costituzione del 26/05/2000: (n. E01002.1/2000).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 9,53

Confini: da nord ed in senso orario: cortile comune (sub. 701). altre proprietà (sub. 718 e sub. 706), disimpegno e scala comune (sub. 702) ed altra proprietà (sub. 716).

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Note generali: Si allegano le visure, la planimetria catastale e l'estratto mappa (allegato n. 2).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio dove sono ubicati l'appartamento, la cantina e il box si trova sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 3060 - ente urbano di are 09.65 ed è composto da 8 appartamenti e 8 autorimesse. L'edificio si trova in una zona semi-centrale al margine Sud-Ovest dell'abitato di Fornovo San Giovanni a 700 metri dalla centrale Piazza San Giovanni. L'edificio, costruito nel 2001, è un piccolo condominio con 2 piani fuori terra, oltre al piano mansardato, arretrato e disposto perpendicolarmente con orientamento Nord-Sud alla via Brusocchi e a cui si accede tramite una stradina pedonale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia a 9,6 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Serio a 5 Km.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista (XVII secolo).

Principali collegamenti pubblici: Autobus (linea extraurbana) a 400 metri, Stazione FS Romano di Lombardia a 9,6 Km, Aeroporto Il Caravaggio (Orio al Serio) a 25 Km, Ingresso Autostrada A35 a 4,5 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

L'appartamento si trova al primo e secondo piano di un piccolo edificio condominiale di civile abitazione ed è orientato a Sud-Est con doppio affaccio e un ampio balcone.

L'appartamento è organizzato su due livelli: al primo livello (primo piano) si trova il soggiorno (29,00 mq) con balcone (12,00 mq), la cucina abitabile (12,00 mq), una camera da letto (14,00 mq), un bagno (5,00 mq) e un disimpegno (2,00 mq); al secondo livello (un piano mansardato ricavato nel sottotetto) si trova un unico ambiente (21,00 mq con h max di 3.00 m.) adibito a camera da letto e un solaio (9,00 mq) che è stato adibito a bagno. La superficie lorda dell'appartamento è di 75 mq al piano primo e di mq. 40 al piano secondo sottotetto.

La cantina si trova al piano seminterrato con accesso dal vano scala condominiale e ha una superficie lorda di 10 mq.

Vedi Allegato 1 - Documentazione fotografica.

Le parti comuni sono costituite dal sub. 702 (b.c.n.c. ingresso condominiale, vano scala e disimpegno al piano seminterrato) e dal sub. 701 (b.c.n.c. - cortile di accesso ai box e parcheggio). Il vialetto di ingresso al condominio, identificato dal mappale 3062, risulta bene comune a tutti subalterni dei mappali 3060 e 3061.

Superficie complessiva di circa mq **137,00**.

È posto al piano: Primo e secondo (appartamento) e Seminterrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 2001

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (primo piano), 2,00 (secondo piano), 2,20 (cantina)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete, stante lo stato di abbandono decennale, è comunque necessaria la sostituzione di tutti i serramenti che sono completamente ammalorati e il rifacimento della pavimentazione del balcone con anche una nuova impermeabilizzazione.

Le condizioni generali del condominio sono buone.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue e a plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone Riferito limitatamente alla scala condominiale.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna Riferito limitatamente alla scala interna all'appartamento.
Solai	tipologia: soffitto in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente al Piano Seminterrato
Strutture verticali	materiale: laterizio portante e pilastri in c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente al cancello d'ingresso al condominio.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pesse Note: è necessaria la sostituzione di tutti i serramenti.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone Note: porta d'ingresso all'appartamento blindata.

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente alla scala interna
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente alla scala condominiale.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da revisionare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termoconvettori condizioni: da rinnovare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto deve essere quanto meno revisionato essendo l'appartamento in stato di abbandono da dieci anni (vedi documentazione fotografica).
Riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Non utilizzato da dieci anni
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto deve essere rinnovato essendo l'appartamento in stato di abbandono da dieci anni.
Condizionamento e climatizzazione	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	nel locale soggiorno e nella camera da letto al secondo piano sono presenti due unità interne (split) con collegamento a vista ad un motore esterno. L'impianto è fermo da 10 anni.
Impianto antincendio	
<i>Esiste impianto antincendio</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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box auto**

Il box è al piano seminterrato, ha una superficie di 19 mq e un'altezza di 2,20 metri.
L'ingresso carrabile al box avviene dal cortile condominiale collocato in corrispondenza della facciata posteriore del condominio con accesso diretto da via Brusocchi.

Il box è collegato direttamente al vano scala condominiale.

È posto al piano: Seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: 2001.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 metri.

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

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Il box e le parti comuni sono in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: continue e a plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone Note: cancello condominiale di accesso al cortile con i box.
Pareti esterne	materiale: prismi di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: da ristrutturare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'impianto deve essere quanto meno revisionato essendo il box in stato di abbandono da dieci anni.
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brusocchi, 5/D

Numero pratica: n. 64/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edificio Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/1999 al n. di prot. 6287

Rilascio in data 13/01/2000 al n. di prot. 64/A

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brusocchi, 5/D

Numero pratica: n. 1883

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Edificio Residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/2000 al n. di prot. 1883

Rilascio in data 28/03/2000 al n. di prot. 1883

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brusocchi, 5/D

Numero pratica: n. 1810

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Edificio Residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/03/2001 al n. di prot. 1810

Rilascio in data 23/03/2001 al n. di prot. 1810

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brusocchi, 5/D

Numero pratica: n. 2797

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Edificio Residenziale

Abitabilità/agibilità in data 07/05/2001 al n. di prot. 2797

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brusocchi, 5/D

Numero pratica: n. 64/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edificio Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/1999 al n. di prot. 6287

Rilascio in data 13/01/2000 al n. di prot. 64/A

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brusocchi, 5/D

Numero pratica: n. 1883

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Edificio Residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/2000 al n. di prot. 1883

Rilascio in data 28/03/2000 al n. di prot. 1883

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brusocchi, 5/D

Numero pratica: n. 1810

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Edificio Residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/03/2001 al n. di prot. 1810

Rilascio in data 23/03/2001 al n. di prot. 1810

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brusocchi, 5/D

Numero pratica: n. 2797

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Edificio Residenziale

Abitabilità/agibilità in data 07/05/2001 al n. di prot. 2797

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brusocchi, 5/D

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

Note generali: si allega copia delle autorizzazioni edilizie (allegato n. 5).

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brusocchi, 5/D

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

Note generali: si allega copia delle autorizzazioni edilizie (allegato n. 5).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brusocchi, 5/D

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 39 del 23/11/2011 - pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 del 13/06/2012
Zona omogenea:	Città Consolidata - Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici a villa o unità edilizie con significativi spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 N.T.A. (vedi allegato n. 4 - Estratto P.G.T e N.T.A.)
Strumento urbanistico Adottato:	variante al P.G.T. vigente
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 27/07/2023
Zona omogenea:	urbana a destinazione residenziale-Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici a villa o unità edilizie con significativi spazi verdi al contorno
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	40% della S.F.
Altezza massima ammessa:	7 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brusocchi, 5/D

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 39 del 23/11/2011 - pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 del 13/06/2012
Zona omogenea:	Città Consolidata - Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici a villa o unità edilizie con significativi spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 N.T.A. (vedi allegato n. 4 - Estratto P.G.T e N.T.A.)
Strumento urbanistico Adottato:	Variante al P.G.T. vigente
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 27/07/2023
Zona omogenea:	urbana a destinazione residenziale-Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici a villa o unità edilizie con significativi spazi verdi al contorno
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	40% della S.F.
Altezza massima ammessa:	7 ml
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: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brusocchi, 5/D

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

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brusocchi, 5/D

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/12/2005. In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto dalla società OMISSIS. Si specifica che in tale atto il Comune di Fornovo San Giovanni è indicato come Fornovo di San Giovanni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di scrittura privata autentica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: per acquisto dai sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/12/2005.** In forza di scrittura privata autentica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto dalla società OMISSIS. Si specifica che in tale atto il Comune di Fornovo San Giovanni è indicato come Fornovo di San Giovanni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di scrittura privata autentica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: per acquisto dai sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/03/2024 ai nn. OMISSIS; Nella sezione D della nota di Trascrizione si precisa che essendo il sig. OMISSIS deceduto il curatore dell'eredità giacente risulta essere l'avv. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/03/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 216.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: vincolo; A rogito di OMISSIS in data 03/08/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/1999 ai nn. OMISSIS; a favore del Comune di Fornovo San Giovanni e contro la società OMISSIS gravante sull'originario terreno mappale 3060 sul quale ora sorge l'intero edificio di cui gli immobili oggetto di stima sono parte. Con tale vincolo veniva definita la capacità edificatoria dell'intero lotto costituito dai mappali 3060, 3061 e 3062 per la realizzazione di unità abitative di cui alla Concessione Edilizia n. 11 rilasciata in data 29/04/1999 ed eventuali successive.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/03/2024 ai nn. OMISSIS; Nella sezione D della nota di Trascrizione si precisa che essendo il sig. OMISSIS deceduto il curatore dell'eredità giacente risulta essere l'avv. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/03/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 216.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: vincolo; A rogito di OMISSIS in data 03/08/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/1999 ai nn. OMISSIS; a favore del Comune di Fornovo San Giovanni e contro la società OMISSIS gravante sull'originario terreno mappale 3060 sul quale ora sorge l'intero edificio di cui gli immobili oggetto di stima sono parte. Con tale vincolo veniva definita la capacità edificatoria dell'intero lotto costituito dai mappali 3060, 3061 e 3062 per la realizzazione di unità abitative di cui alla Concessione Edilizia n. 11 rilasciata in data 29/04/1999 ed eventuali successive.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

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: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), via Brusocchi, 5/D

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fornovo San Giovanni (BG), via Brusocchi, 5/D

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), via Brusocchi, 5/D

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 350,00.

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: € 2.260,00. Dalla documentazione fornitaci dal sig. , che svolge le funzioni di amministratore condominiale, risultano insolte dal 2019 (ultimi 5 anni) spese per un importo di circa €. 2260,00 a carico dell'esecutato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 129,32. Si precisa che da accordo tra i condomini, le spese condominiali vengono ripartite in parti uguali e non in base ai millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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 risulta alcun provvedimento in corso.

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fornovo San Giovanni (BG), via Brusocchi, 5/D

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi sezione dell'appartamento.

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: Per le spese insolute si rimanda sezione dell'appartamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 9,53. Si precisa che da accordo tra i condomini, le spese condominiali vengono ripartite in parti uguali e non in base ai millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 risulta alcun provvedimento in corso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata calcolando la superficie lorda con l'aggiunta di quella dei balconi nella misura del 33%, di quella del sottotetto al 70% e di quella della cantina al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano primo	Sup. lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
balcone piano primo	Sup. lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
piano sottotetto	Sup. lorda di pavimento	40,00	0,70	28,00
cantina al piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
		137,00		111,96

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: semestre 2 - anno 2023

Zona: Fornovo San Giovanni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 820,00 €/mq

Identificativo corpo: Box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il box ha una superficie commerciale di 19 mq e, come prassi comune, è stato valutato a corpo.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2023

Zona: Fornovo San Giovanni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410,00 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 600,00 €/mq

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fornovo San Giovanni (BG), via Brusocchi, 5/D

Libero. Note: L'immobile risulta inutilizzato da dieci anni.

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fornovo San Giovanni (BG), via Brusocchi, 5/D

Libero. Note: L'immobile risulta inutilizzato da dieci anni.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori data provider. Il valore medio rilevato per l'appartamento con cantina è pari a 900,00 Euro/mq. mentre per il box il valore medio rilevato è pari a circa 13.000,00 Euro. Considerato lo stato generale di manutenzione dell'appartamento che necessita della completa sostituzione degli infissi e delle persiane oltre al rifacimento della pavimentazione e dell'impermeabilizzazione del balcone, si ritiene opportuno dare all'appartamento il valore unitario di 650,00 Euro/mq e al box il valore a corpo di 13.000,00 Euro.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fornovo San Giovanni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fornovo San Giovanni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. 2023: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari;
- Case e Terreni 2023: Osservatorio Immobiliare dei prezzi dei fabbricati di Bergamo e Provincia;
- OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- F.I.M.A.A. 2023: appartamenti (5-20 anni), min. 900,00 Euro/mq - max 1.200,00 Euro/mq; box min. 10.000,00 Euro - max 15.000,00 Euro;
- Case e Terreni 2023: appartamenti non recenti (15-40 anni), min 800,00 Euro/mq - max 1.000,00 Euro/mq; box min. 13.000 Euro - max 15.000,00 Euro;
- OMI Agenzia delle Entrate: abitazioni civili anno 2023/2 (stato di conservazione normale), min. 700,00 Euro/mq - max 820,00 Euro/mq; box min. 410,00 Euro/mq - max 600,00 Euro/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona e atto di provenienza (vedi allegato n. 7).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Fornovo San Giovanni (BG), via Brusocchi, 5/D

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.774,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	75,00	€ 650,00	€ 48.750,00
Balcone piano primo	3,96	€ 650,00	€ 2.574,00
Piano sottotetto	28,00	€ 650,00	€ 18.200,00
Cantina al piano seminterrato	5,00	€ 650,00	€ 3.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.774,00
Valore corpo			€ 72.774,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.774,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.774,00

Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Fornovo San Giovanni (BG), via Brusocchi, 5/D

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	111,96	€ 72.774,00	€ 72.774,00
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.288,70
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 79.225,30
Valore diritto e quota	€ 79.225,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.225,30
---	--------------------

Allegati

- Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 - Documentazione catastale
- Allegato n. 3 - Certificato di stato civile
- Allegato n. 4 - Estratto P.G.T. e N.T.A .
- Allegato n. 5 - Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 6 - Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 7 - Atti di provenienza
- Allegato n. 8 - Rendiconto spese condominiali

19-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Graziella Leyla Ciagà