



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 443/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Codice fiscale: CPRRRT61E28F704T
Telefono: 329-6903610
Email: architettocapra@gmail.com
Pec: capra.9702@oamilano.it



Beni in Brusaporto (BG)
Località/Frazione
via Brembo, 1

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina in diritto di superficie

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-02-2025 alle 9,30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Data nomina: 01-10-2024
Data giuramento: 01-10-2024
Data sopralluogo: 05-11-2024

Cronologia operazioni peritali: Il sopralluogo all'immobile è avvenuto in data 05-11-2024 l'Esperto si è inoltre recato in date diverse, al Palazzo comunale per l'acquisizione degli atti di assenso costruttivo; all'Agenzia delle Entrate per acquisizione visure catastali, planimetrie catastali, ispezioni ipotecarie. Le altre indagini sono state svolte in forma telematica.

Lotto: 001 - Appartamento con cantina in diritto di superficie**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** Appartamento.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brusaporto (BG), via Brembo, 1****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Diritto di superficie****Cod. Fiscale:** OMISSIS**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED] nato in PAKISTAN (EE) il 01/10/1970 Diritto di Proprieta' superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni 2. COMUNE DI BRUSAPORTO (CF 00720160167) sede in BRUSAPORTO (BG) Diritto di Proprieta' per l'area, foglio 5, particella 792, subalterno 13, indirizzo via Brembo 1, piano 3, comune Brusaporto, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 87 m2 Totale escluse aree scoperte: 86 m2, rendita € 360,23

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 79,518**Confini:** A nord, a est, a ovest prospetto su cortile comune, a sud scale comuni.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva si trova in area semi periferica nel Comune di Brusaporto (Bg) . La zona ha connotazione residenziale di nuova edificazione.

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 e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Scuole Primaria, dell'infanzia (800 m), Centro sportivo (300 m), Centro parrocchiale (900 m), Servizi cittadini comunali (700 m), Centro polivalente (400 m), Parco pubblico (100 m)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco avventura del pitone.**Attrazioni storiche:** Abbazia San Paolo d'Argon .**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 1,5 km, Aeroporto 2,5 km, Autobus 600 m, Stazione ferroviaria 8 km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Appartamento in diritto di superficie al terzo piano con cantina al piano terra in palazzo in linea su quattro livelli ex Aler.

L'unità immobiliare è composta da ingresso aperto su soggiorno e cucina, ripostiglio laterale ed affaccio su balcone; disimpegno notte, bagno, due camere da letto, cantina al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 3-T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 (impianti condominiali)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione con mantenimento degli originari materiali costruttivi

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a due rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: ad ante materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: ferro verniciato protezione: tapparelle materiale protezione: pvc colorato condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento colorato coibentazione: poliuretano condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: cemento armato o muratura coibentazione: polistirolo rivestimento: intonaco di cemento

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pavim. Esterna

condizioni: **buone**

materiale: **asfalto**

condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: accessi carrai e pedonali, restante parte a giardino

Pavim. Interna

materiale: **marmette composte**

condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: bagno in ceramica

Plafoni

materiale: **al civile o gesso**

condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **legno tamburato**

accessori: **serratura**

condizioni: **discrete**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina**

materiale: **ceramica**

condizioni: **buone**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scale

posizione: **interna**

rivestimento: **marmo**

condizioni: **buone**

Impianti

Antenna collettiva

tipologia: **multicanale**

condizioni: **buone**

conformità: **assente certificazione impiantistica**

Citofonico

tipologia: **audio**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **assente certificazione impiantistica**

Condizionamento

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **buone**

conformità: **assente certificazione impiantistica**

Fognatura

tipologia: **mista**

rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità: **buona**

condizioni: **buone**

conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista**

alimentazione: **gas-metano**

rete di distribuzione: **tubi in rame**

condizioni: **buone**

conformità: **assente certificazione impiantistica**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **diretta da rete comunale**

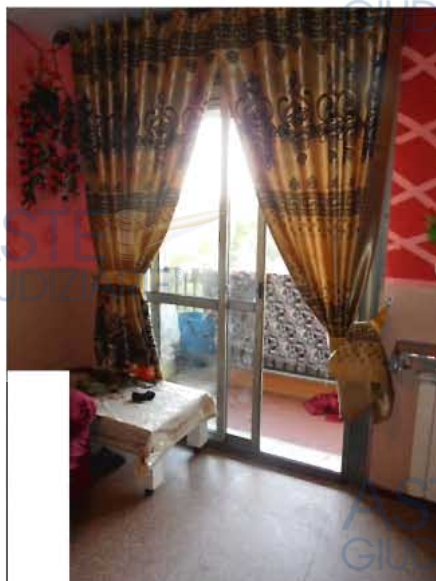
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**

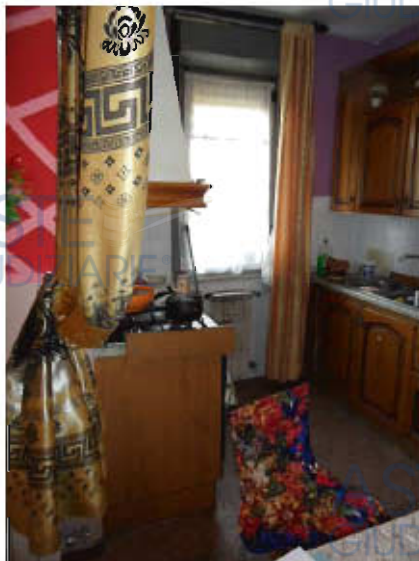
condizioni: **buone**

Telefonico	conformità: assente certificazione impiantistica
	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: assente certificazione impiantistica
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gas - metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: assente certificazione impiantistica

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale (acqua calda autonomo con scaldabagno a gas metano in cucina)
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 758 registro costruzioni - 384 protocollo generale

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione 14 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 01/03/1981 al n. di prot. 384

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1983 al n. di prot. 1261

Numero pratica: 758 - DIA 159

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Adeguamento impianti

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brusaporto (BG), via Brembo, 1

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brusaporto (BG), via Brembo, 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 19 del 7/5/2019
Zona omogenea:	comparti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	allegate
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	diritto di superficie 99 anni dall'anno 1981 rinnovabile
Estremi delle convenzioni:	Dr. Gianfranco Ghisalberti 19/4/1982 rep 11286/7601 raccolta
Obblighi derivanti:	Cessione dell'area alla scadenza contrattuale, rinnovo od acquisizione diritto di proprietà
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Diritto di superficie
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	area già edificata
Rapporto di copertura:	area già edificata
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brusaporto (BG), via Brembo, 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/04/1998 al 06/10/2008. 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 06/10/2008 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 06/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Brembo, 1

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3.000,00 circa.

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: €. 6.000,00 circa. Le spese arretrate a carico dell'esecutato sono di €. 21.009,24

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 79,518

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso fino all'ingresso del condominio è in piano, con raggiungimento della cantina; la salita al piano terzo è possibile solamente con l'uso delle scale condominiali non dotate di servoscala o ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Cortile e giardino condominiale, scale, locale immondizia.

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. Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. (la mappa catastale è stata aggiunta dall'Esperto) E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti; Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definitiva valutazione. Non vi sono atti di assegnazione della casa coniugale. Non risultano altre cause relative a domande trascritte.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Balcone mq. 3,50 x 0,25 = 0,87	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
Cantina mq. 7,56 x 0,25 = 1,89	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		87,00		87,00

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.

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: 1/2024

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 22/06/2018 per l'importo di euro 0,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'Agenzia delle Entrate certifica che non vi è stato rinnovo..

Registrato a Agenzia delle Entrate di Bergamo il 22/06/2018 ai nn.2793 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2026

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:

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo in analisi del quesito peritale.

La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brusaporto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsini immobiliari: prezzo medio di vendita abitazioni in stabili di 2° fascia €/mq. min. 909,00, €/mq. massimo 940,00. ;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI);

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Brusaporto (BG), via Brembo, 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.900,00.

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	85,00	€ 700,00	€ 59.500,00
Balcone mq. 3,50 x 0,25 = 0,87	1,00	€ 700,00	€ 700,00
Cantina mq. 7,56 x 0,25 = 1,89	1,00	€ 700,00	€ 700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.900,00
Valore corpo			€ 60.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	87,00	€ 60.900,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.135,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Deprezzamento per diritto di superficie	€ -9.135,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 36.630,00
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:	€ 36.630,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita
dipende dall'acquirente**Allegati**

allegato a - foto esterne, interne;
 allegato b - visure catastali;
 allegato c - planimetrie catastali;
 allegato d - ispezione ipotecaria;
 allegato e - atti di provenienza;
 allegato f - contratto di affitto;
 allegato g - atti di assenso costruttivo;
 allegato h - strumentazione urbanistica comunale;
 allegato i - convenzione urbanistica diritto di superficie;
 allegato j - certificazioni anagrafiche;
 allegato k - spese condominiali;
 allegato l - inquadramento territoriale e vista dall'alto;
 allegato m - valori immobiliari;
 allegato n - scheda di controllo;
 allegato o - dichiarazione trasmissione perizia.

24-12-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Capra