

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 395/2019

PROMOSSA DA

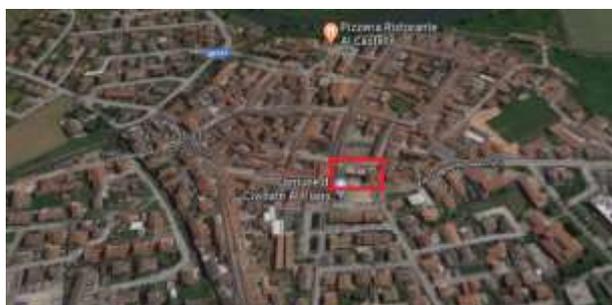
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ELENA GELATO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Valentino Teani  
**Codice fiscale:** TNEVNT51E06I951M  
**Partita IVA:** 01204520165  
**Studio in:** Via Donatori di Sangue 5/a - 24040 Stezzano  
**Telefono:** 035 592040  
**Fax:** 035592040  
**Email:** matteo@teani.eu  
**Pec:** valentino.teani@pec.it

Beni in **Civate Al Piano (BG)**  
Località/Frazione  
VIA GUGLIELMO MARCONI 51

**INDICE****Lotto: 002 - SUB.707 IMMOBILIARE SMART S.R.L.**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: SUB.707 [REDACTED] .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: SUB.707 [REDACTED] .....	4
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: SUB.707 [REDACTED] .....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: SUB.707 [REDACTED] .....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: SUB.707 [REDACTED] .....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: SUB.707 [REDACTED] .....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: SUB.707 [REDACTED] .....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima .....	11
Fonti d'informazione .....	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa ELENA GELATO

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Valentino Teani

Beni in **Civate Al Piano (BG)**  
VIA GUGLIELMO MARCONI 51

## **Lotto: 002 - SUB.707 IMMOBILIARE SMART S.R.L.**

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

**Identificativo corpo:** SUB.707 IMMOBILIARE SMART SRL.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG) CAP: 24050, VIA GUGLIELMO MARCONI**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Intestazione: [REDACTED], foglio 17, particella 5918, subalterno 707, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI , piano 2, comune CIVIDATE AL PIANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 82MQ, rendita € 402,84

### **2. DESCRIZIONE**

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

APPARTAMENTO UBICATO NEL CENTRO DI CIVIDATE AL PIANO NEL COMPLESSO DENOMINATO 'RESIDENZA PRINCIPE' AL FIANCO DELLE POSTE E DI FRONTE AL COMUNE . A POCHI METRI VI E' UN NEGOZIO ALIMENTARI , PANETTERIA, FARMACIA, EDICOLA E BAR.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO AUTOBUS 500MT

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB.707 IMMOBILIARE SMART SRL**

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO .

SI COMPONE DI SOGGIORNO - CUCINA , DUE CAMERE , UN BAGNO , DISIMPEGNO, LOGGIA CHE DA SULLA PIAZZA DI CIVIDATE AL PIANO E UNA PICCOLA LAVANDERIA POSTA SULLA LOGGIA.

L'APPARTAMENTO SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI.

Superficie complessiva di circa mq **78,25**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 707; ha un'altezza utile interna di circa m. 270  
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'appartamento al momento del sopralluogo si trovava in buone condizioni e non presentava alcun problema.

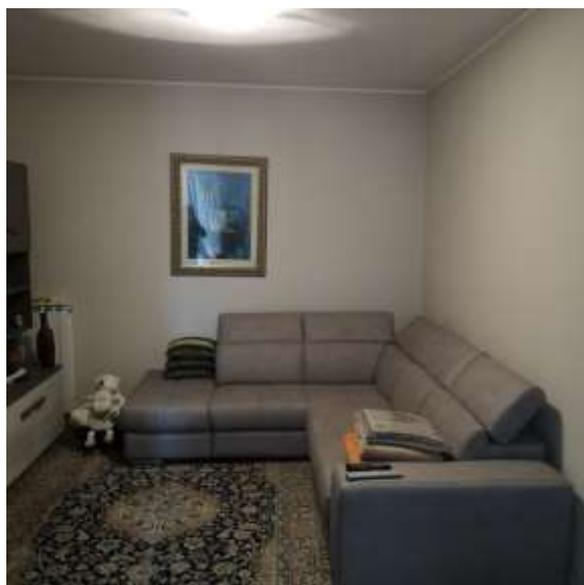
### Caratteristiche descrittive

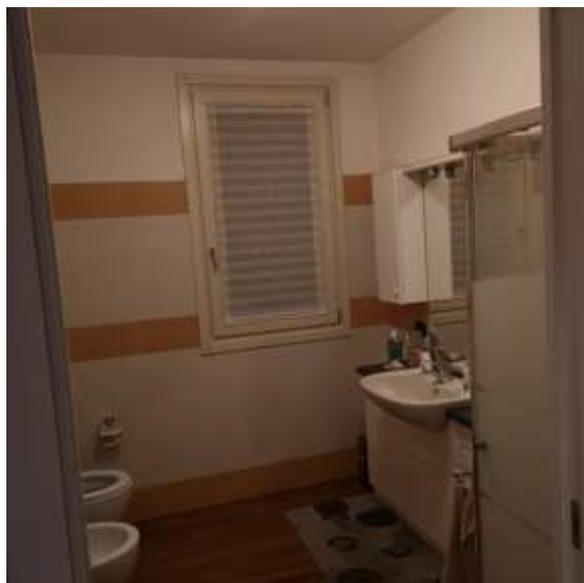
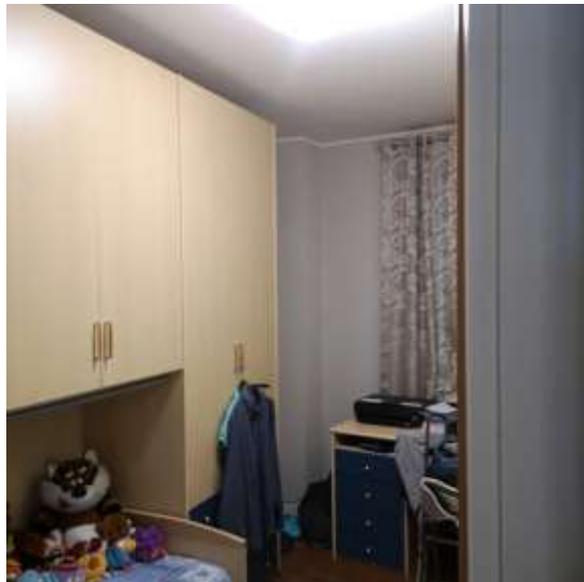
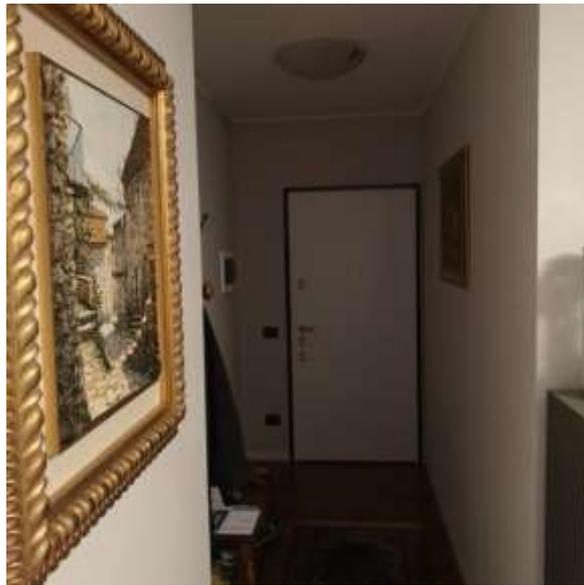
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010-2017
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	RIPORTO DA ATTO DI ACQUISTO: La parte venditrice presta alla parte acquirente la garanzia di conformità degli impianti alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, avendole consegnato prima d'ora tutta la relativa documentazione.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010-2017
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	RIPORTO DA ATTO DI ACQUISTO: La parte venditrice presta alla parte acquirente la garanzia di conformità degli impianti alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, avendole consegnato prima d'ora tutta la relativa documentazione.

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>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	TUTTI I CONTRATTI DEGLI IMPIANTI E DEI SERVIZI CONDOMINIALI SONO DEPOSITATI PRESSO LO STUDIO DELL'AMMINISTRAZIONE DELLO STABILE
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 6115**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/2008 al n. di prot. 6115

**Numero pratica: 22/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/11/2008 al n. di prot. 87/2008

**Numero pratica: 556**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/2009 al n. di prot. 556

**Numero pratica: 10076**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO

Oggetto: variante

**Numero pratica: 549**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/01/2016 al n. di prot. 549

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: SUB.707 I****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG) CAP: 24050, VIA GUGLIELMO MARCONI**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: SUB.707****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG) CAP: 24050, VIA GUGLIELMO MARCONI**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
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:** SUB.707 [REDACTED]

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG) CAP: 24050, VIA GUGLIELMO MARCONI**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di 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 convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.707 [REDACTED]

## 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:** SUB.707 [REDACTED] L

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Civate Al Piano (BG), VIA GUGLIELMO MARCONI**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1254

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NESSUNO. ALLA DATA DI MARZO 2021 NON VI SONO RATE SCADUTE

**Altre informazioni:**

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

**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:** NESSUNO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB.707

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CUCINA / SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
CAMERA	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
BAGNO	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
CAMERA	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
INGRESSO	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
LAVANDERIA	sup lorda di pavimento	3,25	0,33	1,07
		<b>78,25</b>		<b>72,72</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

**Accessori:**

SUB.707 IMMOBILIARE SMART SRL 1. Box	Identificato al n. SUB 710 Posto al piano INTERRATO Composto da 1 BOX Sviluppa una superficie complessiva di 17 MQ mq Destinazione urbanistica: C6 Valore a corpo: € <b>9000</b>
---	---

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 22/11/2017 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile

Registrato a CIVIDATE AL PIANO il 22/11/2017 ai nn.4760

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/10/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/04/2021

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

Note: IL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO DALLA SIG.RA OMISSIS IN DATA 22-11-2017 REGISTRATO AL N. 4760 HA VALIDITA' DI ANNI 4+4 PRIMA SCADENZA 30-10-2021 MA SENZA DISDETTA DA PARTE DELLA OMISSIS IL CONTRATTO COME DA STIPULA HA VALIDITA' PER ALTRI 4 ANNI FINO ALLA DATA ULTIMA DEL 30-10-2025. LA PRIMA DATA UTILE PER COMUNICARE LA DISDETTA E' IL 30-04-2021 . VIENE ALLEGATO ALLA PERIZIA

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CIVIDATE AL PIANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900/1100.

### 12.3 Valutazione corpi:

**SUB.707 IMMOBILIARE SMART SRL. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box  
Cividate Al Piano (BG), VIA GUGLIELMO MARCONI 51**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CUCINA / SOGGIORNO	36,00	€ 1.000,00	€ 36.000,00
CAMERA	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
BAGNO	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
CAMERA	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
DISIMPEGNO	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
INGRESSO	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
BALCONE	1,65	€ 1.000,00	€ 1.650,00
LAVANDERIA	1,07	€ 1.000,00	€ 1.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.720,00
Valore corpo			€ 72.720,00
Valore accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 81.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.720,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.707 IMMOBILIARE SMART SRL	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	72,72	€ 81.720,00	€ 81.720,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 81.720,00

Valore diritto e quota € 81.720,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.720,00**

09-04-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valentino Teani**