

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 116/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Codice fiscale: FRZSST57S24A794Y
Studio in: Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri
Telefono: 035218146 - 3337976433
Fax: 035218146
Email: arch.frizzoni@libero.it
Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Lodi 60

INDICE

Lotto: 1 - abitazione

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni

Data nomina: 29-04-2024

Data giuramento: 02-05-2024

Data sopralluogo: 10-06-2024

Cronologia operazioni peritali: 06/05/2024 Richiesta Comune Canonica D'Adda stato civile/matrimonio eseguiti; 16/05/2024 Primo sopralluogo andato deserto; 16/05/2024 Richiesta Ufficio Tecnico Canonica D'Adda accesso atti; 05/06/2024 Ufficio Tecnico Canonica D'Adda ore 10:00 per visione autorizzazione edilizia; 05/06/2024 Ufficio Tecnico Canonica D'Adda ore 15:30 per visione autorizzazione edilizia; 10/06/2024 Secondo sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; stesura relazione peritale; 09/07/2024 nuovamente Ufficio Tecnico Canonica D'Adda ore 14:30 per visione pratica edilizia n. 5/96 rinvenuta successivamente dall'Ufficio Tecnico; aggiornamento relazione peritale.

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
Via Lodi 60

Lotto: 1 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Lodi 60

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 1335, indirizzo Via Lodi 60, piano T-1, comune Canonica D'Adda, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 48 mq Totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita € Euro 73,60

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati (porzione di edificio indipendente)

Note generali: ALLEGATO 1: visura catastale; A: estratto mappa; B: planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione**

Abitazione disposta su due piani: al piano terra portichetto d'ingresso di mq 4.00 con bagnetto (non sanabile), cucina e ripostiglio di mq 24.00; al piano primo camera e bagno di mq 27.00 più balcone di mq 1.50.

ALLEGATO A: estratto mappa, ALLEGATO B: planimetria catastale, ALLEGATO C: rilievo planimetrico, ALLEGATO D- 1....D-20: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **56,50**

E' posto al piano: terra e primo
 L'edificio è stato costruito nel: edificio storico
 L'edificio è stato ristrutturato nel: condonato nel 1998
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 / 2,90
 L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: scadente.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: da sostituire
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cemento amianto (eternit) coibentazione: inesistente condizioni: da sostituire
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica e mattonelle di marmo /cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: da sostituire
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: scarse Note: Struttura portante 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>	NO
<i>Note</i>	Esiste l'impianto di produzione acqua calda sanitaria con scaldabagno a metano (datata e priva di dichiarazione di conformità) posizionata a parete in cucina.



piano terra cucina



piano terra cucina



piano primo camera



piano primo camera



piano primo bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 32

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: servizio igienico

Oggetto: nuova realizzazione

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 17/03/1998 al n. di prot. 1952

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 5

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione servizio igienico a piano terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1996 al n. di prot. 1160
La pratica non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Lodi 60

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: bagnetto esterno realizzato nel portico d'ingresso a piano terra richiesto con concessione edilizia n. 5/96 (mai rilasciata).

Regolarizzabili mediante: abuso non sanabile. PGT: Tav. 3 ambito del centro storico, NTA art. 15-16, Tav. 4 grado 3°, L. 12/2005 interventi consentiti.

Descrizione delle opere da aggiornare: da demolire.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Lodi 60

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N° 10 del 14/03/2012
Ambito:	di antica formazione e dell'edilizia storica
Norme tecniche di attuazione:	grado d'intervento 3°: edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne e dell'impianto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Lodi 60

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

Note: conforme in quanto nella planimetria il bagno insanabile a piano terra non è indicato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 11/01/1994. 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 proprietario/i ante ventennio al 24/10/2006. In forza di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: In data 18/04/2024 ai numeri 20255/14772 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte OMISSIS

da parte degli eredi OMISSIS e OMISSIS, in virtù dell'atto di compravendita del 24/10/2006 rep. 633766 Notaio OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 24/10/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2006 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Canonica D'adda (BG), Via Lodi 60

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nulle.

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: condominio non costituito.

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
portico ingresso	sup reale netta	4,00	0,33	1,32
balcone 1° piano	sup reale netta	1,50	0,33	0,50
		56,50		52,82

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e raggugliato secondo lo stato dell'immobile

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Canonica D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" Bergamo e Provincia 2023;

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2023;

Agenzie immobiliari della zona..

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]
 Canonica D'adda (BG), Via Lodi 60**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.769,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	51,00	€ 450,00	€ 22.950,00
portico ingresso	1,32	€ 450,00	€ 594,00
balcone 1° piano	0,50	€ 450,00	€ 225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.769,00
Valore corpo			€ 23.769,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.769,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.769,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	52,82	€ 23.769,00	€ 23.769,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%)	€ 3.565,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 20.203,65
Valore diritto e quota	€ 20.203,65

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.203,65
---	--------------------

Allegati

ALLEGATI 1: visura catastale;
 A: estratto mappa;
 B: planimetria catastale;
 C: rilievo planimetrico;
 D: 1/20: fotografie.

11-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Sebastiano Frizzoni