

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 174/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara
Codice fiscale: RTTBRR73P60A246J
Studio in: via XXIV Maggio 37 - 24128 Bergamo
Email: ing.barbara@rattistudio.it
Pec: barbara.ratticarrara@ingpec.eu



Beni in **Canonica D'adda (BG)**
via Bergamo, 23

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina esclusiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita	12



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara



Beni in **Canonica D'adda (BG)**
via Bergamo, 23

Lotto: 001 - Appartamento con cantina esclusiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bergamo, 23

Note: La cantina esclusiva è priva di specifico subalterno, come ordinario per l'epoca di accatastamento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: non classificabile/i (come da dichiarazione Uff. Demografico)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In anagrafe popolazione residente in Comune di Canonica d'Adda il Debitore risulta cancellato in data 07-08-2020 per emigrazione estero.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 552, subalterno 9, scheda catastale 20/09/1995 n. 17804, indirizzo via BERGAMO 8, piano 4, comune B618, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 73 mq; Totale escluse aree scoperte: 70 mq, rendita € 298,25

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. Variazione del 20/09/1995 in atti dal 10/11/1998 sostituzione planimetria (n. 17804.1/1995). Dati relativi alla planimetria: presentazione 20/09/1995 prot. n. 17804.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Quota proporzionale non meglio specificata in atto. Millesimi di proprietà da tabella condominiale: 74,0990.

Confini: Dell'appartamento al quinto livello f.t. (quarto catastale): prospetto edificio su enti comuni, a.u.i. (appartamento) e vano scala comune, prospetto edificio su enti comuni, a.u.i. (appartamento). Della cantina, al piano seminterrato: a.u.i. (cantina), terrapieno, a.u.i. (cantina) e corridoio comune.

Note: Civico catastale 8, civico sui luoghi 23.

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

Corrispondenza verificata, niente da segnalare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento è posto al quinto livello, catastalmente piano quarto, di un fabbricato residenziale di remota edificazione, con piano seminterrato destinato a cantine e locali comuni. L'immediato intorno è a destinazione mista, prevalentemente residenziale, connotato dall'affaccio lungo il tracciato della via Bergamo, primaria arteria di collegamento con il capoluogo provinciale, ove sono reperibili comodi esercizi commerciali. A brevissima distanza vi sono la zona verde del centro sportivo locale e i terreni di coltivo sul vicino terrazzo del Fiume Brembo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Campo sportivo comunale (Ottimo), Scuole (Discreto), Municipio (Discreto), Ser-



vizi commerciali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda sito UNESCO.

Principali collegamenti pubblici: Autolinea provinciale 50 ml

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento e cantina (part. 552 sub.**

Appartamento posto al quinto livello fuori terra, catastalmente piano quarto, di un fabbricato di remota edificazione del tipo edilizia economica popolare in buone condizioni manutentive esterne. Il taglio è quello ordinario dei trilocali con piccola cucina separata e gli ambienti si distribuiscono in: ingresso-soggiorno con balcone, disimpegno, bagno, cucina e due camere da letto, delle quali una anch'essa con balcone. Le condizioni manutentive generali sono mediocri, così come da mantenere è tutta l'impiantistica. Le vedute presentano gradevole panoramicità. La cantina esclusiva è al piano seminterrato e ha comode dimensioni; lo stato manutentivo è in analogia.

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: 5 fuori terra (4 catastale)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 (esistente al 1957)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni manutentive di facciate e copertura del fabbricato sono buone, mentre sono mediocri quelle degli spazi interni seminterrati.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma

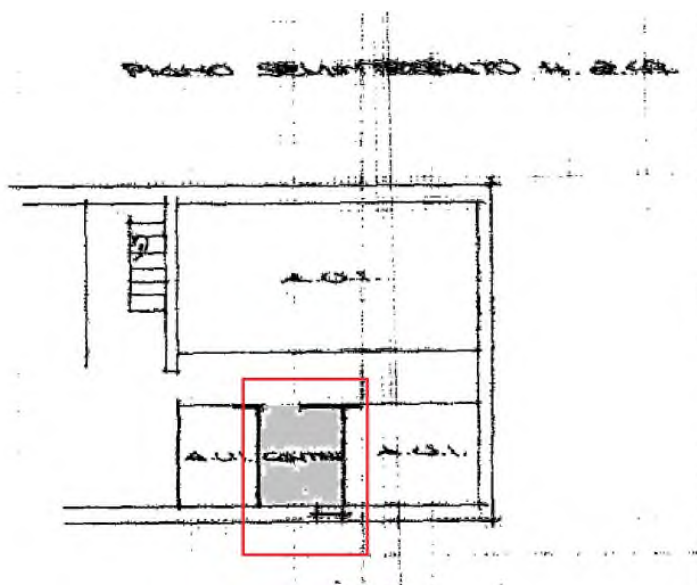


Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ante 1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Necessarie manutenzioni
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, radiatori
Stato impianto	Inservibile
Potenza nominale	19,5 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Non determinabile in assenza di libretto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



appartamento



cantina





esterno edificio



veduta balcone



soggiorno



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: edificazione ante 1967

NOTE: Il fabbricato è già rappresentato come esistente negli elaborati di "Denuncia opere edilizie 2° piano INA-CASA " prot. 232 del 16/02/1957 relativa alla costruzione del fabbricato posto nelle immediate vicinanze. Non sono stati rinvenuti in archivio gli atti specifici relativi alla edificazione/dichiarazione di abitabilità del fabbricato in valutazione.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bergamo, 23

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza divisorio ripostiglio nella zona ingresso: difformità lieve, meramente interna, rientrante nella tassonomia di tolleranza esecutiva ex art. 34 co. 2-bis DPR 380/2001 come modificato D.L. 69/2024 e L. 105/2024.

Note: Difformità non costituente violazione edilizia ai sensi della normativa vigente, in quanto incidente esclusivamente su elemento architettonico interno non strutturale.

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

Note: Demolizione del tavolato divisorio nella zona ripostiglio-ingresso: difformità non rappresentativa di violazione edilizia essenziale ai sensi della normativa vigente, essendo la demolizione stessa incidente esclusivamente su elemento architettonico interno non strutturale. Se ne consiglia, tuttavia, comunicazione in concomitanza con le prossime opere manutentive.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bergamo, 23

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 10 del 14/03/2012
Ambito:	tessuto urbano residenziale - comparti urbani caratterizzati da tipologie edilizie pluripiano interne ai singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	artt. 13/17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bergamo, 23



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza divisorio ripostiglio nella zona ingresso: difformità lieve, meramente interna.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 425,00
Totale oneri: € 425,00	

Note: Aggiornamento differibile: lieve difformità interna non rappresentante sottrazione di imposta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Civico catastale 8, civico sui luoghi 23.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento numero civico

Correzione civico 23	€ 0,00
----------------------	--------

Note: Istanza di variazione già inviata alla Agenzia: allineamento da verificare prima del trasferimento, difformità comunque non ostativa.

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

Note: Le irregolarità segnalate per mera completezza non sono ostative al trasferimento diritti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/11/2004. 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 19/11/2004 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.

Note: E' citato in atto l'impegno alla cancellazione nel più breve tempo possibile dell'ipoteca n. OMISSIS iscritta a Bergamo il OMISSIS da parte della Venditrice. Da dedicata Ispezione non risultano annotazioni. Ventennio decorso.

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: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS; Note: Credito cartolarizzato pro-soluto in data OMISSIS in favore del Creditore precedente.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Nel Decreto ingiuntivo liquidati € OMISSIS oltre: interessi al saldo effettivo, spese e competenze per € OMISSIS, spese generali 15%, i.v.a., contributo previdenziale e successive occorrenze. Decreto ingiuntivo emesso in favore del Creditore intervenuto: non risulta relativa trascrizione alla data di ispezione formalità. Si riporta per mera completezza.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)



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: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG), via Bergamo, 23

Verifica eseguita, niente da segnalare.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.100,00.

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: € 6.841,17. Prossima rata prevista al 31/10/2024 (ultima esercizio 2024) di € 213,88; ammontare complessivo da versare biennio 2023-2024: € 7.055,05.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): quota millesimale definita proporzionalmente in atto. Per completezza, si segnala che alla unità in trattazione è associata la quota di 74,0990 millesimi da tabella millesimale condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non risultano informazioni nel merito.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: niente da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: niente da segnalare

Avvertenze ulteriori: già segnalato alle formalità Decreto ingiuntivo n. OMISSIS Giudice di Pace di OMISSIS Dott.ssa OMISSIS del OMISSIS.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

consistenza sostanziale verificata a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
balconi	superf. esterna lorda	10,00	0,33	3,30
cantina	superf. esterna lorda	7,00	0,10	0,70
		92,00		79,00

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: 2-2023

Zona: Centrale/Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopralluogo i luoghi erano occupati dai soli arredi, senza altri segni di occupazione recente. La ispezione storica in anagrafe ha confermato la cancellazione dai registri di tutti i pregressi residenti, censiti alla famiglia n. OMISSIS, fra cui il Debitore. Ultimo residente cancellato in data OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Confronto al mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Canonica d'Adda (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino immobili FIMAA 2021- 27 ed. patrocinato Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Camera di Commercio di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): semi-recenti 500,00 € - 800,00 €;

Altre fonti di informazione: Database atti notarili collegati AdE; portali telematici principali operatori immobiliari di zona.

12.3 Valutazione corpi:

A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9). Abitazione di tipo economico [A3]

Canonica D'adda (BG), via Bergamo, 23

Altro Metodo di Valorizzazione.

confronto al mercato - MCA



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	75,00	€ 773,00	€ 57.975,00
balconi	3,30	€ 773,00	€ 2.550,90
cantina	0,70	€ 773,00	€ 541,10
Valore corpo arrotondato			€ 61.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento e cantina (part. 552 sub. 9)	Abitazione di tipo economico [A3]	79,00	€ 61.000,00	€ 61.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.220,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.055,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 425,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 52.300,00
Valore diritto e quota	€ 52.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.300,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privati (sola imposta di registro).

26-08-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Barbara Ratti Carrara

