

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 307/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Prestopino  
**Codice fiscale:** PRSVLR74H63A794E  
**Partita IVA:** 03015880168  
**Studio in:** Via Papa Giovanni Xxiii 18 - 24030 Mozzo  
**Email:** valeria.prestopino@gmail.com  
**Pec:** valeria.prestopino@archiworldpec.it

Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Località/Frazione  
Via Bergamo 42

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-01-2025 alle 09:20

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Prestopino

**Data nomina:** 03-08-2024

**Data giuramento:** 29-08-2024

**Data sopralluogo:** 15-10-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Il perito si è recato in loco, insieme al custode Avv. OMISSIS, in data 15 Ottobre 2024. Al sopralluogo si è presentata, al posto dell'esecutata, un'amica che non ha voluto identificarsi. La proprietaria, raggiunta telefonicamente, ha dichiarato di trovarsi all'estero per motivi familiari. In data 28/11/2024 è stato possibile effettuare accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canonica d'Adda, ma non è stato possibile confrontarsi con alcun tecnico in quanto non nominato. L'ufficio tecnico è anche senza responsabile perchè il comune è stato commissariato.

Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via Bergamo 42

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canonica D'adda (BG) CAP: 24040, Via Bergamo 42**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 4086, subalterno 6, indirizzo Via Bergamo, piano 1, comune Canonica d'Adda, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5, superficie 50 mq, rendita € 193,67

Derivante da: Costituzione del 10/07/2001 Pratica n 204208 in atti dal 10/07/2001 (n 2433.1/2001)

Confini: APPARTAMENTO: da un lato con il sub 5, per un secondo lato con il sub5 e 7 e con vano scala comune, per un terzo lato con il sub 7 e per un quarto lato con prospetto su parti comuni

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 4086, subalterno 11, indirizzo Via Bergamo, piano S1, comune Canonica d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 28,66 €

Derivante da: Costituzione del 10/07/2001 Pratica n. 204208 in atti dal 10/07/2001 (n. 2433/2001)

Confini: BOX: per due lati con il subalterno 1, per un terzo lato con il subalterno 3 e per un quarto lato con il subalterno 12.

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

I dati corrispondono

### **2. DESCRIZIONE**

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

Situato nella pianura tra l'isola bergamasca e la Gera d'Adda, alla confluenza tra i fiumi Adda e Brembo, il comune di Canonica d'Adda si trova a circa 20 chilometri a sud-ovest del capoluogo orobico. Il lotto in oggetto si affaccia direttamente sulla statale n 525, una via di collegamento importante tra Bergamo e il capoluogo lombardo. Il quartiere presenta zone residenziali alternate a diverse attività, artigianali e di vicinato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Monza (30 km di distanza circa) e Bergamo a circa 20 km di distanza.

**Attrazioni paesaggistiche:** sentiero botanico, itinerario cicloturistico della Media Pianura Lombarda.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Giovanni evangelista, Chiesa di Sant'Anna, Villa Pagnoni.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A ABITAZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto ha destinazione residenziale ed è costituita da un monolocale posto al piano primo, con box posto al piano interrato.

L'appartamento è composto da un locale con angolo cottura adibito a zona giorno e contemporaneamente a zona notte, un disimpegno ed un bagno. L'affaccio dei locali è sul retro del complesso e non sulla strada principale. Dalla zona giorno si accede al balcone. Tutta l'unità immobiliare ha una pavimentazione in gres porcellanato, I serramenti sono in legno con vetro a doppia camera, il riscaldamento (autonomo) avviene con termosifoni. L'appartamento è anche dotato di split per il raffrescamento.

Completa l'unità un box singolo al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **47,05**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare è in buone condizioni. L'ingresso pedonale e carrabile avvengono da Via Bergamo. Una passerella esterna sopra il piano interrato, conduce alla scala condominiale.

### 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	certificazione depositata in Comune
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	certificazione depositata in Comune
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI



vista esterna



angolo cottura



angolo notte



bagno



box

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: n 34/99 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/11/1999 al n. di prot. 7745

Rilascio in data 23/02/2000 al n. di prot. 1258

Abitabilità/agibilità in data 01/10/2001 al n. di prot. 6836

NOTE: Successiva variante DIA n1485 del 02-03-2001.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canonica D'adda (BG) CAP: 24040, Via Bergamo 42**

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

Note: Il rilievo effettuato presenta delle lievi difformità nelle misure rispetto a quanto depositato in Comune (lunghezza di una parete ed altezza delle finestre). Non è stato possibile un confronto diretto con l'Ufficio Tecnico o il Responsabile in quanto, durante il periodo delle operazioni peritali, il Comune di Canonica d'Adda è stato commissariato a seguito di dimissioni del Sindaco e della Giunta, e pertanto nessun tecnico è stato nominato in sostituzione del precedente. Tuttavia, facendo riferimento al nuovo Decreto Salva Casa (DI 69/2024 convertito in legge 105/2024) che prevede delle tolleranze costruttive pari al 6% per le unità immobiliari di superficie inferiore ai 60mq (come l'unità immobiliare in oggetto), si ritiene possibile applicare tale tolleranze rendendo quindi conforme l'unità immobiliare. Si consiglia comunque un confronto con l'ufficio tecnico quando sarà ripristinato il regolare svolgimento delle attività. L'agibilità, di cui è presente solo il modulo di domanda regolarmente protocollato dal comune, non presenta marca da bollo ne' firma del richiedente, essendo però stato protocollato dal Comune, che non ha effettuato richieste di integrazione e che non avendo espresso diniego, tramite il silenzio assenso ha legittimato la richiesta (come previsto dal DPR 380/2001 nell'anno di protocollo della domanda)

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: A ABITAZIONE.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canonica D'adda (BG) CAP: 24040, Via Bergamo 42

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n 10 del 14/03/2012
Zona omogenea:	consolidamento residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art 17a_ COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI PLURIPIANO INTERNE A SINGOLI LOTTI Art. 17 Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali 1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti: A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti B - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie insediative e di destinazione fortemente disomogenee D - comparti urbani caratterizzati da presenza di edifici residenziali a palazzina E - comparti urbani caratterizzati da presenze di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari/bifamigliari con giardino F – comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi di verde G – comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera 2. In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 3. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 19. 4. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005. 5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a programma Integrato di Intervento. 6. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i Privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche. 7. Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confi-



	<p>nanti. 8. In ordine alle distanze si applicano le seguenti disposizioni: - distacco minimo tra edifici: ml 10; - distacco minimo dai confini: ml 5, o metà dell'altezza nel caso di edifici con h superiore a ml 10 (derogabili fino a ml 3 nel caso di accordo con il confinante e ferme restando le distanze, anche virtuali tra edifici) 9. Sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti, prospettanti sugli spazi pubblici. 10. I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti, salve diverse disposizioni della disciplina regionale e statale in materia. 11. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: Edifici posti nei comparti di tipologia A: S.f.2 x 0,055 Sup. coperta 30% S.r.c. Edifici posti nei comparti di tipologia B e C : S.f.2 x 0,045 Sup. coperta 25% S.r.c. Edifici posti nei comparti di tipologia D: S.f.2 x 0,050 Sup. coperta 30% S.r.c. Edifici posti nei comparti di tipologia E ed F: S.f.2 x 0,040 Sup. coperta 25% S.r.c. 12. Edifici posti nei comparti di tipologia G: eventuale incremento dell'altezza esistente di ciascun corpo di fabbrica pari a ml 1,00 o, in alternativa, della superficie coperta pari al 10%. dove S.f.2= Superficie fondiaria espressa in mq. S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. 13. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,50 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A, di 0,45 mq/mq nei comparti B , C e D, e 0,40 mq./mq. nei comparti E ed F. Per i comparti urbani ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Adda Nord le possibilità di intervento sugli edifici esistenti di cui al presente articolo devono comunque far riferimento ed essere coerenti con i disposti dell'art.25 delle NTA del PTC. 14. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente. 15. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. 16. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi, ad eccezione di quelli previsti per i comparti di tipologia G, potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente. 17. I fabbricati a destinazione produttiva dismessi presenti nelle zone di cui al presente articolo possono essere riutilizzati con altre attività a condizione che siano compatibili con le destinazioni residenziali del tessuto edilizio circostante. 18. Gli elementi inerenti alla verifica di tale compatibilità sono specificamente definiti dal Regolamento Edilizio. 19. I medesimi fabbricati potranno sempre essere recuperati a funzioni residenziali: in tal caso gli interventi su volumetrie esistenti che non superino la densità massima di 1,2 mc/mq potranno essere effettuati mediante Permesso di Costruire diretto. 20. Negli altri casi gli interventi saranno subordinati alla preventiva approvazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	urbanistica
Estremi delle convenzioni:	trascritta a bg 9/10/1981 ai nn 24673/19346
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A ABITAZIONE.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canonica D'adda (BG) CAP: 24040, Via Bergamo 42**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2001 al 28/09/2006. 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 28/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquisto da 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 contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 11/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A 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: A ABITAZIONE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Bergamo 42**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 375.56.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** per controllo copertura, ricopratura tegole fuori sede e sostituzione di tegole rotte: 30,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Non risulta versata l'ultima rata ordinaria per il 2024 pari a 93,86€

**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:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A ABITAZIONE

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato sul rilievo effettuato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
balcone	sup lorda di pavimento	4,05	0,30	1,22
		<b>47,05</b>		<b>44,22</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

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2024

Zona: Canonica d"Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 1100

### Accessori:

A ABITAZIONE 1. Box singolo	Posto al piano interrato Valore a corpo: € <b>10000</b> Note: Box singolo , con pavimento rivestito in gres; apertura basculante manuale. presenta una nicchia non segnata negli atti che si ritiene non essere significativa.
--------------------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

il bene è un unico lotto

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo, ne l'esecutato ne alcun familiare convivente era presente perchè all'estero per motivi familiari. Era presente tuttavia un'amica che non ha voluto dare le proprie generalità e che dichiara di non abitare nell'unità immobiliare in oggetto.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio "sintetico" 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, nonchè 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 ragguagliato 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: Agenzie immobiliari operanti nella zona di Canonica d'Adda e dintorni.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950-1200€/mq .

**12.3 Valutazione corpi:****A ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo Canonica D'adda (BG), Via Bergamo 42**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.642,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	43,00	€ 1.100,00	€ 47.300,00
balcone	1,22	€ 1.100,00	€ 1.342,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.642,00
Valore corpo			€ 48.642,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 58.642,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.642,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	44,22	€ 58.642,00	€ 58.642,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.796,30
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 93,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 49.752,70
Valore diritto e quota	€ 49.752,70

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 49.752,70</b>
---	--------------------

**Allegati**

- 01\_scheda catastale e visura
- 02\_atto di proprietà
- 03\_rilievo
- 04\_pratiche comunali
- 05\_sunto di matrimonio
- 06\_spese condominiali

06-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Prestopino**