

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 478/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Codice fiscale: FRRFBA70H02A794N
Studio in: via Brignoli 12 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231085
Fax: 035 231085
Email: fb2arch@alice.it
Pec: fabio.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
Località/Frazione
via xxv Aprile 25

INDICE

Lotto: 001 - abitazione

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari

Data nomina: 05-12-2024

Data giuramento: 09-12-2024

Data sopralluogo: 25-02-2025

Cronologia operazioni peritali: 03-01-2025, 23-01-2025 catasto e conservatoria, 25-02-2025 sopralluogo congiunto con custode Canonica d'Adda, 17-03-2025 accesso atti comune di Canonica d'Adda.

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
via xxv Aprile 25

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via xxv Aprile 25

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 65 graff. 1174, subalterno 702, indirizzo via xxv Aprile 25, piano T-1-2, comune Canonica d'Adda, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 75 mq (74), rendita € 185,92

Confini: ad ovest con corte comune, a nord e a sud con proprietà di terzi, ai piani terra e primo ad est con proprietà di terzi, al piano secondo ad est con altra u.i. al sub.703

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 65, subalterno 703, indirizzo via xxv Aprile 25, piano 2, comune Canonica d'Adda, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie 34 mq (34), rendita € 69,72

Confini: a nord, a sud e ad est con proprietà di terzi, ad ovest con altra u.i. al sub.702

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via xxv Aprile n. 25 a Canonica d'Adda in porzione terra-cielo di una palazzina di tre piani fuori terra a destinazione residenziale, all'interno di una corte, denominata Corte Filanda, in centro storico del paese, verso il fiume Adda. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati ad intonaco. La copertura è a falde con struttura in legno. L'unità immobiliare residenziale è accessibile direttamente dalla via comunale tramite la corte comune.

Caratteristiche zona: centrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affaccio unico ad ovest, ai piani terra, primo e secondo in una porzione terra-cielo di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra.

Il piano terra ha ingresso dalla corte comune; una porzione accessoria al piano secondo è accessibile direttamente tramite scala esterna coperta comune.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

piano terra: ingresso, un vano, bagno e ripostiglio in vano a parte, scala al piano superiore;

piano primo: scala, un vano con angolo cottura, bagno, balcone;

piano secondo: scala e vano sottotetto; nella porzione a parte con accesso dalla scala esterna altro grande vano unico.

I pavimenti in tutti i locali sono in piastrelle.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei locali principali e con rivestimento in piastrelle nei bagni e zona cottura. Una parete principale del vano accessorio con accesso dalla scala esterna è un semplice divisorio in legno tipo soffitta.

Il soffitto del piano secondo è a falde inclinate con struttura e travi in legno a vista.

I serramenti dell'abitazione sono in pvc con vetrocamera, muniti di persiane in legno.

L'ingresso dell'abitazione è con portoncino in legno; le porte interne se presenti sono in legno tamburato. La porta del ripostiglio esterno è in metallo.

I bagni sono attrezzati con sanitari in ceramica a terra e box doccia o piccola vasca.

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra e primo m. 3,00; piano secondo variabile da m. 1,00 a m. 3,20; altro vano circa m. 4,00

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione molto scarso, necessitante di ristrutturazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaietta e termosifoni
Note	solo appartamento, no vano accessorio
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2094/2094

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: realizzazione servizio igienico
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Rilascio in data 01/08/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 34/2004

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: creazione scala interna, sistemazione bagno e collegamento interno vani
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 21/06/2004 al n. di prot.

Numero pratica: 63/2004

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: spostamento aperture
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 08/10/2004 al n. di prot.

Numero pratica: 04/2008

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: modifiche interne e realizzazione soppalco
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 15/01/2008 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via xxv Aprile 25**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risultano realizzate alcune opere indicate nei procedimenti edilizi, precisamente il soppalco e la scala a chiocciola assenti e un tavolato al piano terra
 Regolarizzabili mediante: nuovo procedimento edilizio in variante per completamento opere o dello stato di fatto e successiva agibilità

Oneri di regolarizzazione	
<i>nuovo procedimento edilizio allo stato di fatto o per completamento opere non realizzate</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via xxv Aprile 25**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	antica formazione ed edilizia storica - grado 3 - edifici che determinano i caratteri percettivi delle cortine edilizie di antica formazione soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via xxv Aprile 25**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al sub.702 non è presente una porzione di tavolato rappresentato al piano terra; al sub.703 non è presente la scala interna e il soppalco rappresentati in quanto lavori non eseguiti
Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale previa regolarizzazione con pratica edilizia stato di fatto

Oneri di regolarizzazione	
<i>aggiornamento catastale</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: relativamente al sub.703 si configura come vano accessorio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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 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 contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2008 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/10/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG), via xxv Aprile 25

no

Spese di gestione condominiale:

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

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano terra e primo	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
balcone	superf. esterna lorda	4,00	0,30	1,20
sottotetto piano secondo	sup lorda di pavimento	24,00	0,70	16,80
locale piano secondo	sup lorda di pavimento	32,00	0,80	25,60
ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	3,00	0,60	1,80
		124,00		106,40

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: SI

Note: in stato di parziale abbandono

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

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 di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650,00 / 950,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate -OMI.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Canonica D'adda (BG), via xxv Aprile 25**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.864,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano terra e primo	61,00	€ 760,00	€ 46.360,00
balcone	1,20	€ 760,00	€ 912,00
sottotetto piano secondo	16,80	€ 760,00	€ 12.768,00
locale piano secondo	25,60	€ 760,00	€ 19.456,00
ripostiglio piano terra	1,80	€ 760,00	€ 1.368,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.864,00
Valore corpo			€ 80.864,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.864,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.864,00

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 di tipo economico [A3]	106,40	€ 80.864,00	€ 80.864,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.425,92

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 75.938,08

Valore diritto e quota € 75.938,08

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **75.938,08**

Allegati

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: planimetria- allegato e: documentazione fotografica

17-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Ferrari