



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 254/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Codice fiscale: PNZCST71R26F205I
Studio in: via Locatelli 7/A - 24121 Bergamo
Telefono: 035 0787780
Email: studio@cristianopanzeri.archi
Pec: c.panzeri@archiworldpec.it





Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via B. Colleoni, n. 2



INDICE

Lotto: 001 - Abitazione e box



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - Abitazione	6
Corpo: B - Box	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A - Abitazione	7
Corpo: B - Box	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A - Abitazione	11
Corpo: B - Box	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A - Abitazione	12
Corpo: B - Box	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A - Abitazione	12
Corpo: B - Box	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: A - Abitazione e B - Box	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A - Abitazione	14
Corpo: B - Box	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A - Abitazione	15
Corpo: B - Box	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: A - Abitazione	16
Corpo: B - Box	16



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi	17
Adegamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto	18

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Bergamo, n. 10

INDICE

Lotto: 002 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	18
Corpo: C - Abitazione	18
Corpo: D - Box	19
2. DESCRIZIONE	19
DESCRIZIONE GENERALE	19
Corpo: C - Abitazione	20
Corpo: D - Box	22
3. PRATICHE EDILIZIE	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	23
Corpo: C - Abitazione	23
Corpo: D - Box	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: C - Abitazione	24
Corpo: D - Box	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: C - Abitazione	24
Corpo: D - Box	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo: C - Abitazione e D - Box	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
Corpo: C - Abitazione	25
Corpo: D - Box	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26

Corpo: C - Abitazione.....	26
Corpo: D - Box.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
Corpo: C - Abitazione.....	28
Corpo: D - Box.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi.....	29
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2025 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. Cristiano Panzeri
Data nomina: 21-06-2024
Data giuramento: 26-06-2024
Data sopralluogo: 10-07-2024

Cronologia operazioni peritali: - primo sopralluogo presso gli immobili, in data 10/07/2024, nel corso del quale ho preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materiale, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - secondo sopralluogo presso gli immobili, in data 26/09/2024, nel corso del quale ho effettuato il rilievo strumentale dei beni oggetto di pignoramento; sito - contatti con l'ufficio tecnico dei Comuni di Brignano Gera d'Adda e Canonica d'Adda, per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che le unità immobiliari oggetto di stima; - accesso atti presso i Comuni sopra citati, in data 12/11/2024; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili; - variazione catastale per aggiornamento delle difformità riscontrate sugli immobili di Brignano Gera d'Adda; - accesso all'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo agli esecutati, relativamente agli immobili oggetto di stima; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia.



Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Via B. Colleoni, n. 2



Lotto: 001 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Note: Trattasi di abitazione a piano terra/rialzato, accessibile da vano scala comune.

Quota e tipologia del diritto

3/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CASTELLI Andrea Battista nato a BRIGNANO GERA D'ADDA (BG) il 19/05/1963 RONCATO Luana nata a GORGONZOLA (MI) il 28/10/1970, foglio 12, particella 2410, subalterno 1, indirizzo VIA B. COLLEONI n. 2, piano T, comune B178, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 118 mq, rendita € € 298,25

Confini: Partendo da nord in senso orario: vano scala comune e cortile comune su tre lati.

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

Gli estremi catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate. L'unica modifica apportata a seguito della variazione catastale è quella relativa alla classe (da U a 1), che non ha però comportato modifica alla rendita, restando pertanto invariata.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Note: Trattasi di box singolo, accessibile da corsello scoperto comune

Quota e tipologia del diritto

3/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CASTELLI Andrea Battista nato a BRIGNANO GERA D'ADDA (BG) il 19/05/1963 RONCATO Luana nata a GORGONZOLA (MI) il 28/10/1970, foglio 12, particella 2411, subalterno 2, indirizzo VIA B. COLLEONI n. 2, piano T, comune B178, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € € 17,61

Confini: Partendo da nord in senso orario: box di altra proprietà, cortile comune, box di altra proprietà, cortile di su altro mappale di altra proprietà

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, sono posti nel Comune di Brignano Gera d'Adda (BG), comune con circa 6.000 abitanti, situato nella pianura bergamasca, nel lembo di terra denominato Gera d'Adda, dista circa 18 chilometri a sud dal capoluogo orobico. Confina con i comuni di Caravaggio, Castel Rozzone, Cologno al Serio, Lurano, Pagazzano, Spirano, Treviglio. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona a prevalente destinazione residenziale, a sud del centro storico del Comune.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Palazzo Visconti.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 600 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio a totale destinazione residenziale, realizzato alla fine degli anni '60. Il blocco relativo alle autorimesse in corpo staccato è stato invece edificato intorno alla metà degli anni '70.

L'edificio ricomprendente l'abitazione oggetto di stima, ha una sagoma regolare e elevato a tre piani fuori terra. Il fabbricato ricomprendente il box oggetto di valutazione è invece posto nel blocco autorimesse, anch'esso avente forma regolare ed elevato ad un piano fuori terra.

L'accesso pedonale avviene dalla via B. Colleoni, al civico 2, in prossimità del quale vi è l'ingresso al vano scala comune a successivamente agli ingressi delle unità immobiliari; l'accesso carrabile avviene sempre dalla via B. Colleoni al civico 4, dal quale è possibile raggiungere il blocco autorimesse percorrendo il corsello scoperto.

Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive e di finitura del tipo economico, correlate all'epoca della costruzione e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **121,53**

E' posto al piano: terra/rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di via B. Colleoni; ha un'altezza utile interna di circa m. varie, vedasi doc.2 elaborato consistenze
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento posto al piano terra/rialzato, accessibile dal vano scala comune, con triplo affaccio ovest/sud/est, che consta nello specifico di: soggiorno, cucina, due camera, un bagno, un wc/lavanderia e due disimpegni.

E' pertinenza dell'abitazione il balcone in lato sud accessibile dalla cucina e dal soggiorno.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile tinteggiato;
- bagno principale dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca;
- parapetti dei balconi in ferro a disegno semplice.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà degli esecutati.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno con vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Finestre con doppio serramento, quello interno in legno e vetro, quello esterno in alluminio e vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: klinker condizioni: da ristrutturare Note: Balcone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina, bagni e disimpegno
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele

	rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: non verificata
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: split condizioni: non verificate conformità: non verificata Note: Presenza di n. 1 split nel disimpegno zona notte
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non verificata conformità: non verificata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1968
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non risulta in possesso degli esecutati e non è stata reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Presumibilmente 1971
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non risulta in possesso degli esecutati e non è stata reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non risulta in possesso degli esecutati e non è stata reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Box**

Vedasi descrizione corpo A

Superficie complessiva di circa mq **13,23**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di via B. Colleoni; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,44

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di box singolo a piano terra in corpo staccato accessibile da corseello scoperto comune che si attesta sulla via Colleoni. Ha capacità di parcheggio per una sola autovettura. L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.

Si segnala inoltre la presenza di materiale e attrezzature di proprietà presumibilmente degli esecutati.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante manuale materiale: alluminio condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco rustico condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata Note: Punto luce e presa di corrente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1976
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Non risulta in possesso degli esecutati e non è stata reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Numero pratica: 343

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Nuova costruzione abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 25/06/1963 al n. di prot. 343

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Realizzazione del locale lavanderia in luogo del loggiato in lato est, pertanto, chiudendo quest'ultimo; - Diversa rappresentazione dei tavolati divisorii della cucina e tra soggiorno e disimpegno; - Mancata rappresentazione del disimpegno in prossimità della lavanderia; - Diversa rappresentazione di setti e lesene; - Mancata rappresentazione del muretto basso nel bagno; - Minor altezza netta interna.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Relativamente all'oblazione e alla procedura da adottare, è opportuno appurare con l'ufficio tecnico comunale se sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 36-bis comma 5 del dpr 380/01, al fine di determinare compiutamente l'oblazione conseguente. Oltre a ciò andrà altresì verificato il pgt vigente al momento della presentazione della sanatoria, considerato che all'attualità siamo in regime di salvaguardia. La stima dell'oblazione esplicitata è quindi da intendersi puramente indicativa.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione difformità (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione). Costi presunti</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state reperite istanze edilizie relative al blocco delle autorimesse in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, pertanto per la verifica della conformità edilizia si è fatto riferimento alla planimetria catastale d'impianto, che risulta essere quella presente in banca dati prima della variazione eseguita dal perito stimatore. Le irregolarità riscontrate sono pertanto le stesse già evidenziate nella sezione relativa alla conformità catastale:

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate

Oneri di regolarizzazione	
<i>C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione opere interne (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione)</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 29 del 30/07/2021 - b.u.r.l. n. 41 del 13/10/2021
Ambito:	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (UP1.4)
Norme tecniche di attuazione:	art. 4.4.3 piano delle regole
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
Note:	All'attualità siamo in regime di salvaguardia del Pgt

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 29 del 30/07/2021 - b.u.r.l. n. 41 del 13/10/2021
Ambito:	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (UP1.4)
Norme tecniche di attuazione:	art. 4.4.3 piano delle regole
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
Note:	All'attualità siamo in regime di salvaguardia del Pgt

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa rappresentazione dei tavolati divisorii della cucina e tra soggiorno e disimpegno; - Mancata rappresentazione del disimpegno in prossimità della lavanderia; - Diversa rappresentazione di setti e lesene; - Mancata rappresentazione del muretto basso nel bagno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per esatta rappresentazione grafica (prot. BG0008567 del 22/01/2025).

Oneri di regolarizzazione

<i>Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 450,00
Totale oneri: € 450,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa sagoma dell'unità immobiliare; - realizzazione di pilastri anziché contro parete in lato ovest.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per esatta rappresentazione grafica (prot. BG0008568 del 22/01/2025).

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 450,00
Totale oneri: € 450,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **14/02/1997**. 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 14/02/1997 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2004 ai nn. OMISSIS in data 29/10/2004 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2004 ai nn. OMISSIS in data 10/12/2004 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 10/07/2015 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2017 ai nn. OMISSIS in data 16/11/2017 ai nn. OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2022 ai nn. OMISSIS in data 30/09/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 04/06/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2004 ai nn. OMISSIS in data 07/11/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Box

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 economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Via B. Colleoni, n. 2

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Via B. Colleoni, n. 2

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Via B. Colleoni, n. 2

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: Il fabbricato non risulta costituito in condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Presenza di gradini per l'accesso all'immobile

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

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Via B. Colleoni, n. 2

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: Il fabbricato non risulta costituito in condominio

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	116,43	1,00	116,43
Balcone	sup lorda di pavimento	5,10	0,30	1,53
		121,53		117,96

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: Centrale/centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

Identificativo corpo: B - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	13,23	1,00	13,23
		13,23		13,23

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Centrale/centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 590

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene opportuno accorpare abitazione e box nello stesso lotto, in modo da non diminuire il valore di mercato dell'appartamento, che abbinato ad un box di pertinenza risulta sicuramente più appetibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Via B. Colleoni, n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Come da relazione del custode l'immobile risulta occupato dai sig.ri Castelli Andrea e Roncato Luisa, unitamente ai figli maggiorenni.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Via B. Colleoni, n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Come da relazione del custode l'immobile risulta occupato dai sig.ri Castelli Andrea e Roncato Luisa, unitamente ai figli maggiorenni.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024

(appartamenti 21-50 anni)

valore minimo €/mq 600

valore massimo €/mq 1.000

pertanto valore medio €/mq 800

(appartamenti da ristrutturare)

valore minimo €/mq 100

valore massimo €/mq 400

pertanto valore medio €/mq 250

(box)

valore minimo € 10.000

valore massimo € 15.000

pertanto valore medio € 12.500

Listino Case e Terreni 2024

(appartamenti non recenti)

valore minimo €/mq 800

valore massimo €/mq 900

pertanto valore medio €/mq 850

(appartamenti da ristrutturare)

valore minimo €/mq 400

valore massimo €/mq 500

pertanto valore medio €/mq 450

(box)

valore minimo € 13.000

valore massimo € 16.000

pertanto valore medio € 14.500;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Brignano Gera D'adda (BG), Via B. Colleoni, n. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.062,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	116,43	€ 950,00	€ 110.608,50
Balcone	1,53	€ 950,00	€ 1.453,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.062,00
Valore Finale			€ 112.062,00
Valore corpo			€ 112.062,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.062,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.062,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brignano Gera D'adda (BG), Via B. Colleoni, n. 2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	13,23	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	117,96	€ 112.062,00	€ 112.062,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,23	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 12.406,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 103.255,80

Valore diritto e quota

€ 103.255,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 103.255,80

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
 Via Bergamo, n. 10

Lotto: 002 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bergamo, n. 10

Note: Trattasi di abitazione a piano terzo, accessibile da vano scala comune.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: RONCATO Giovanni nato a ISTRANA (TV) il 13/05/1943, foglio 5, particella 3640, subalterno 12, indirizzo VIA BERGAMO, 10, piano 3, comune B618, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 117 mq, rendita € € 355,06

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 33/1000, atto notaio Piero Boni del 15/12/1976, rep. 646

Confini: Partendo da nord in senso orario: affaccio su via Bergamo, affaccio su via Lombardia, cortile comune e in parte vano scala comune e in parte unità immobiliare di altra proprietà

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo: D - Box.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bergamo, n. 10**

Note: Trattasi di box singolo, accessibile da corsello coperto comune

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: RONCATO Giovanni nato a ISTRANA (TV) il 13/05/1943, foglio 5, particella 3641, subalterno 2, indirizzo VIA BERGAMO, 10, piano S1, comune B618, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € € 36,40

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 2/1000, atto notaio Piero Boni del 15/12/1976, rep. 646

Confini: Partendo da nord in senso orario: corsello comune, box di altra proprietà, terrapieno e box di altra proprietà

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Gli immobili oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, sono posti nel Comune di Canonica d'Adda (BG), comune con circa 6.000 abitanti, situato nella pianura tra l'isola bergamasca e la Gera d'Adda, alla confluenza tra i fiumi Adda e Brembo, il comune si trova a circa 17 chilometri a sud-ovest del capoluogo orobico. Confina con i comuni di Brembate, Capriate San Gervasio, Fara Gera d'Adda, Pontirolo Nuovo, Vaprio d'Adda (MI). I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona a prevalente destinazione residenziale, a est del centro storico del Comune.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Campo sportivo comunale, Municipio, Scuola dell'infanzia, Parco pubblico

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 250 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **C - Abitazione**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un complesso a prevalente destinazione residenziale, con attività commerciali a piano strada, realizzato alla fine degli anni '60.

L'edificio ricomprendente i beni oggetto di stima, ha una sagoma irregolare, riconducibile comunque ad una forma a "L", è elevato a sei piani fuori terra, con autorimesse pertinenziali e locali accessori situati a piano interrato.

L'accesso pedonale avviene dall'ingresso condominiale prospettante sulla via Bergamo, al civico 10, dal quale è possibile raggiungere gli ingressi delle unità immobiliari; l'accesso carrale avviene invece dalla via Lombardia, strada perpendicolare alla via Bergamo, sulla quale si attesta il cancello carrale dal quale parte lo scivolo ed il corsello coperto a servizio delle autorimesse interrate.

Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive e di finitura del tipo economico, correlate all'epoca della costruzione e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **132,03**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di via Bergamo; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento posto a piano terzo, accessibile dal vano scala condominiale, con triplo affaccio nord/est/sud, che consta nello specifico di: soggiorno, pranzo/cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due disimpegni.

E' pertinenza dell'abitazione il terrazzo in lato nord accessibile dalla camera e il loggiato in lato sud accessibile dal soggiorno;

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile tinteggiato;
- bagno principale dotato di vaso, bidet, lavabo e box doccia
- parapetti dei balconi in ferro a disegno lavorato.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno con vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
	materiale: klinker condizioni: sufficienti Note: Terrazze
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno, disimpegno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina, bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: camere
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: portoncino blindato materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Note: Scala condominiale
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: da verificare conformità: non verificata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: radiatori condizioni: non verificata conformità: non verificata Note: Presenza di valvole termostatiche e rilevatori

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente 1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non risulta in possesso degli esecutati e non è stata reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente 1971
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non risulta in possesso degli esecutati e non è stata reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **D - Box**

Vedasi descrizione corpo C

Superficie complessiva di circa mq **22,20**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: di via Lombardia; ha un'altezza utile interna di circa m.

2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di box singolo a piano interrato accessibile da corsello coperto comune che si attesta sulla via Lombardia. Ha capacità di parcheggio per una sola autovettura. L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.

Si segnala inoltre la presenza di materiale e attrezzature di proprietà presumibilmente dell'esecutato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante manuale materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: da ristrutturare
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: non verificata

condizioni: **non verificate**
 conformità: **non verificata**
 Note: Punto luce e presa di corrente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente 1972
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non risulta in possesso degli esecutati e non è stata reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bergamo, n. 10****Numero pratica: 105**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione di un condominio di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 05/12/1969 al n. di prot. 2893

Abitabilità/agibilità in data 14/10/1971 al n. di prot. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e D - Box**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: C - Abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bergamo, n. 10**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa distribuzione interna; - Diverso ingombro del terrazzo in lato nord, con modesto ampliamento della sagoma del fabbricato in tale ambito; - Diversa altezza utile interna; - Aumento della superficie dell'abitazione, in luogo della cucina, conseguente ad una ridotta dimensione dell'ascensore.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Relativamente all'oblazione e alla procedura da adottare per la diversa sagoma del loggiato e per l'ampliamento dell'abitazione conseguente ad una ridotta dimensione dell'ascensore, è opportuno appurare con l'ufficio tecnico comunale se sussistono o meno i presupposti per l'applicazione delle tolleranze costruttive, dell'art. 34-bis comma 1-bis, del dpr 380/01. Se così fosse, come si presume, per tali fattispecie non sarà necessario corrispondere l'oblazione. Dovrà, invece, essere corrisposta quella conseguente alla diversa disposizione interna.

Oneri di regolarizzazione

Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione difformità (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione). Costi presunti

€ 3.500,00

Totale oneri: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bergamo, n. 10

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: C - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bergamo, n. 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 10 del 14/03/2012 - b.u.r.l. n. 8 del 20/02/2013
Ambito:	Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	art. 17a piano delle regole
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

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bergamo, n. 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 10 del 14/03/2012 - b.u.r.l. n. 8 del 20/02/2013
Ambito:	Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	art. 17a piano delle regole
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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: C - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bergamo, n. 10

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

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bergamo, n. 10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/1972 al 12/02/1976. In forza di - - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/1976 al 15/12/1976. In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/1976 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e D - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2004 ai nn. OMISSIS in data 29/10/2004 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2004 ai nn. OMISSIS in data 10/12/2004 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 04/06/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2004 ai nn. OMISSIS in data 07/11/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - 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: C - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canonica D'adda (BG), Via Bergamo, n. 10

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: D - Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Canonica D'adda (BG), Via Bergamo, n. 10**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: C - Abitazione****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canonica D'adda (BG), Via Bergamo, n. 10****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.800,00.**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:

Rifacimento della copertura. L'importo di seguito indicato è riferito all'intero intervento. Non è stato possibile stabilire a quanto ammonta la spesa spettante agli esecutati in quanto sono note le quote millesimali generali (ricavate dall'atto di compravendita) ma non le quote specifiche riferite alla sola copertura.: 180.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Così come comunicato dall'amministratore, i signori Roncato/Ferri non hanno debiti nei confronti del condominio.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 33/1000, atto notaio Piero Boni del 15/12/1976, rep. 646**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Presenza di gradini per il raggiungimento dell'ingresso condominiale.**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**Identificativo corpo: D - Box****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Canonica D'adda (BG), Via Bergamo, n. 10****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: Vedasi quanto riportato nel corpo C**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2/1000, atto notaio Piero Boni del 15/12/1976, rep. 646**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: C - Abitazione**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	119,00	1,00	119,00
Loggiato	sup lorda di pavimento	5,57	0,35	1,95

Terrazzo	sup lorda di pavimento	7,46	0,30	2,24
		132,03		123,19

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: Centrale/Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: D - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	22,20	1,00	22,20
		22,20		22,20

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Centro/Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 495
Valore di mercato max (€/mq): 660

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene opportuno accorpare abitazione e box nello stesso lotto, in modo da non diminuire il valore di mercato dell'appartamento, che abbinato ad un box di pertinenza risulta sicuramente più appetibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canonica D'adda (BG), Via Bergamo, n. 10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Come da relazione del custode l'immobile risulta occupato dai sig.ri Roncato Giovanni e Ornella Ferri.

Identificativo corpo: D - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Canonica D'adda (BG), Via Bergamo, n. 10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Come da relazione del custode l'immobile risulta occupato dai sig.ri Roncato Giovanni e Ornella Ferri.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

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: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024

(appartamenti 21-50 anni)

valore minimo €/mq 500

valore massimo €/mq 1.000

pertanto valore medio €/mq 750

(appartamenti da ristrutturare)

valore minimo €/mq 100

valore massimo €/mq 300

pertanto valore medio €/mq 200

(box)

valore minimo € 10.000

valore massimo € 15.000

pertanto valore medio € 12.500

Listino Case e Terreni 2024
 (appartamenti non recenti)
 valore minimo €/mq 700
 valore massimo €/mq 800
 pertanto valore medio €/mq 750
 (appartamenti da ristrutturare)
 valore minimo €/mq 300
 valore massimo €/mq 400
 pertanto valore medio €/mq 350
 (box)
 valore minimo € 12.000
 valore massimo € 15.000
 pertanto valore medio € 13.500;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

C - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] Canonica D'adda (BG), Via Bergamo, n. 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.509,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	119,00	€ 1.050,00	€ 124.950,00
Loggiato	1,95	€ 1.050,00	€ 2.047,50
Terrazzo	2,24	€ 1.050,00	€ 2.352,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.509,00
Valore Finale			€ 135.509,00
Valore corpo			€ 135.509,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.509,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.509,00

D - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via Bergamo, n. 10

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	22,20	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - Abitazione	Abitazione di tipo	123,19	€ 135.509,00	€ 135.509,00

D - Box	civile [A2]			
	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	22,20	€ 14.000,00	€ 14.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 14.950,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 131.058,10

Valore diritto e quota

€ 131.058,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 131.058,10**Allegati**

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento_Brignano Gera d'Adda;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza_Brignano Gera d'Adda;
- doc. 3 - Documentazione fotografica_Brignano Gera d'Adda;
- doc. 4 - Documentazione catastale pregressa_Brignano Gera d'Adda;
- doc. 5 - Documentazione catastale variata__Brignano Gera d'Adda;
- doc. 6 - Stralcio strumento urbanistico vigente_Brignano Gera d'Adda;
- doc. 7 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A._Brignano Gera d'Adda;
- doc. 8 - Atto d'acquisto a firma notaio Fausti;
- doc. 9 - Ispezioni ipotecarie_Brignano Gera d'Adda;
- doc. 10 - Elaborato grafico d'inquadramento_Canonica d'Adda;
- doc. 11 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza_Canonica d'Adda;
- doc. 12 - Documentazione fotografica_Canonica d'Adda;
- doc. 13 - Documentazione catastale_Canonica d'Adda;
- doc. 14 - Stralcio strumento urbanistico vigente_Brignano Gera d'Adda;
- doc. 15 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A._Canonica d'Adda;
- doc. 16 - Atto d'acquisto a firma notaio Boni;
- doc. 17 - Ispezioni ipotecarie_Canonica d'Adda;
- doc.18 - Documentazione condominiale_Canonica d'Adda;
- doc.19 - Comunicazione con Agenzia delle Entrate relativamente alle locazioni.

31-03-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Cristiano Panzeri