



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 315/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Codice fiscale: RVIRRT69D08G856F
Studio in: Via Monte Grappa 21 - 24040 Boltiere
Telefono: 035-881927
Fax: 035-881927
Email: robertoriva@libero.it
Pec: roberto.riva@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001 -

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Daga
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2014 alle 9.50
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Data nomina: 24-09-2006
Data giuramento: 24-09-2010
Data sopralluogo: 24-11-2004
Cronologia operazioni peritali: 12-09-2024 RECUPERO ATTO DI PROVENIENZA 01-10-2024 ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI 02-12-2024 ACCESSO AGLI ATTI COMUNE CANONICA D'ADDA

Attrazioni paesaggistiche: FIUME ADDA.

Attrazioni storiche: MUSEO LEONARDO DA VINCI COMUNE DI VAPRIO D'ADDA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 100 M, METROPOLITANA PER MILANO - COMUNE DI GESSATE 11 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI**

Appartamento ubicato su due piani ed un ripostigli a piano terra. A piano primo, soggiorno, cucina, ripostigli; a piano secondo due camere ed un servizio igienico. Il piano primo si raggiunge con un scala esterna comune mentre tra i due piani di proprietà esiste sia una piccola scala esterna, sul balcone che una scala interna a chiocciola. L'immobile risulta situato all'interno di un cortile, nel pieno centro storico.

Superficie complessiva di circa mq **89,20**

E' posto al piano: terra, primo, secondo

L'edificio è stato costruito nel: ANTE IL 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON RISULTA CHE SIA MAI STATO RISTRUTTURATO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. p.t. 2.88 m - p.1 h 3.24 m - p.2 2.97 m

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: AL PIANO SECONDO SIA A SOFFITTO CHE SULLE GRONDE ESTERNE SON PRESENTI MACCHIE D'UMIDITA'. INOLTRE, LE GRONDE RISULTANO IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE. A PIANO PRIMO, SU UNA PARETE DEL RIPOSTIGLIO, VI SONO VISTOSE MACCHIE D'UMIDITA', PROBABILMENTE DOVUTE AD INFILTRAZIONI PROVENIENTI DA UNA CANNA FUMARIA.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	Note: Risulta mancante il cancello d'ingresso del cortile in cui risulta ubicato l'immobile.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Note: a piano secondo il pavimento risulta costituito da parquet
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
Scale	posizione: a chiocciola condizioni: sufficienti Note: Esistente una scala esterna in ferro ad uso esclusivo che pone in collegamento il piano primo e secondo. I gradini a piano primo risultano rimovibili.
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse

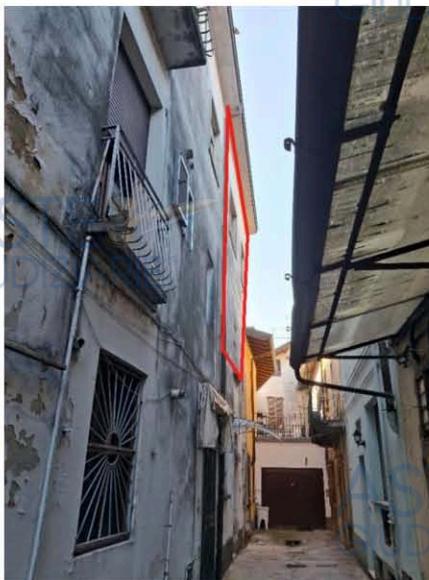
	conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia condizioni: non rilevate conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: TUBI SOTTO TRACCIA diffusori: termoconvettori condizioni: pesime conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON SI CONOSCE LA DATA DI REALIZZAZIONE
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	TERMOAUTONOMO CON TERMOCONVETTORI
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON SI CONOSCE LA DATA DI REALIZZAZIONE
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



VISTA DA CORTILE



VISTA DA VICOLO PRIVATO



BAGNO SECONDO



CAMERA PIANO SECONDO



CUCINA PIANO PRIMO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARCONI N.6 (EX N.2)

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARCONI N.6 (EX N.2)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.10 DEL 14/03/2012
Ambito:	CENTRO STORICO - GRADO QUARTO

Norme tecniche di attuazione:	GRADO QUARTO D'INTERVENTO AMMESSO - EDIFICI OVE E' PREVISTO IL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO PLANIVOLUMETRICO.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARCONI N.6 (EX N.2)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - ALTEZZE INDICATE NELLE PLANIMETRIE CATASTALI RISULTANO DIFFORMI DA QUELLE RILEVATE IN LOCO; - FINESTRA PIANO SECONDO CAMERA 1 DIFFORME DA QUANTO RILEVATO IN LOCO.

Regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: DOVRA' ESSERE PRESENTATA PRATICA EDILIZIA PRESSO IL COMUNE E SUCCESSIVO AGGIORNAMENTO CATASTALE

Oneri di regolarizzazione	
COSTI TECNICI PRESUNTI	€ 1.500,00
COSTI PRESUNTI PER SANATORIA	€ 1.100,00
COSTI PRESUNTI AGGIORNAMENTO CATASTALE	€ 250,00
Totale oneri: € 2.850,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI: - ALTEZZE INDICATE NELLE PLANIMETRIE CATASTALI RISULTANO DIFFORMI DA QUELLE RILEVATE IN LOCO; - FINESTRA PIANO SECONDO CAMERA 1 DIFFORME DA QUANTO RILEVATO IN LOCO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/11/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 87 SUB. 2 DERIVA DA VARIAZIONE DEL 07/10/2004 PRATICA N.BG0239033 IN ATTI DAL 07/10/2004 DIVISIONE -FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DELLA PARTICELLA 87 SUBB 4 E 5.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a MONZA in data 12/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/04/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/07/0024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI

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: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG), VIA MARCONI N.6 (EX N.2)

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

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: NON RISULTA CHE L'IMMOBILE FACCIA PARTE DI UN CONDOMINIO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - LA PRESENZA DI SCALE PRIVE DI SERVOSCALA NON CONSENTE L'ACCESSO A SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO O DOTAZIONE CONDOMINIALE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON E' PRESENTE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON VI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE NOTI

Avvertenze ulteriori: NON VI SONO CAUSE IN CORSO O ATTI ABLATIVI NOTI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
RIPOSTIGLIO A PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	6,50	0,50	3,25
LOCALI APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	35,50	1,00	35,50

MENTO PIANO PRIMO	mento			
BALCONE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
LOCALI APPARTAMENTO PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
BALCONE PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	3,20	0,33	1,06
		89,20		80,46

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ L'IMMOBILE NON RISULTA DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima degli immobili in esame è una risultante ottenuta attraverso la comparazione di immobili simili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note attraverso Banca dati Agenzia delle Entrate, oltre che da valori di riferimento pubblicati attraverso diverse riviste specialistiche come il "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2023" e Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023".

Per giungere al valore di mercato più probabile degli immobili in esame si è fatto riferimento ai coefficienti quali: superficie, pertinenze, livello del piano, vetustà, qualità e stato di manutenzione.

Oltre a ciò, sono state prese in considerazione:

- localizzazione urbanistica degli immobili rispetto al Centro urbano;
- l'accessibilità del complesso, disponibilità di parcheggi e di sosta;
- l'impiantistica, la tipologia edilizia, qualità delle finiture, la presenza di servizi e di mezzi di trasporto pubblici;
- la presenza e l'uso delle parti comuni Condominiali;
- l'adeguamento o meno dell'immobile alle Normative Vigenti sul Contenimento Consumo Energetico previste dalla Regione Lombardia;
- la presenza di contratti di locazione o sub locazione.

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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (FIMA) degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia Anno 2023 - Valori per immobili semi recenti (21-50 anni) (minimo € 500/mq - massimo € 800/mq) -

Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023 - Valori per immobili non recenti (15 - 40 anni) - (minimo € 700/mq massimo € 800/mq).

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale : Listino dei prezzi (FIMA) degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia Anno 2023 (€ 650/mq); Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023 (€ 750/mq);

Altre fonti di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - STATO CONSERVATIVO NORMALE - Abitazioni di tipo economico (da €/mq 640 a €/mq 820)..

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI. Abitazione di tipo economico [A3] Canonica D'adda (BG), VIA MARCONI N.6 (EX N.2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.345,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
RIPOSTIGLIO A PIANO TERRA	3,25	€ 750,00	€ 2.437,50
LOCALI APPARTAMENTO PIANO PRIMO	35,50	€ 750,00	€ 26.625,00
BALCONE PIANO PRIMO	1,65	€ 750,00	€ 1.237,50
LOCALI APPARTAMENTO PIANO SECONDO	39,00	€ 750,00	€ 29.250,00
BALCONE PIANO SECON- DO	1,06	€ 750,00	€ 795,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.345,00
Valore corpo			€ 60.345,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.345,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI	Abitazione di tipo economico [A3]	80,46	€ 60.345,00	€ 60.345,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.051,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.850,00
Arrotondamento	€ -3,25

Valore di stima:



Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

€ 48.440,00
€ 48.440,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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

€ **48.440,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

IVA ESENTE



05-12-2024



L'Esperto alla stima
ARCH Roberto Riva

