



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 5/2024



**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Luca Morotti
Codice fiscale: MRTLCU67T31A246S
Studio in: Via Ronchetti 5 - 24027 Nembro
Telefono: 3339847850
Email: luca.morotti@tiscali.it
Pec: luca.morotti@geopec.it



Beni in **Canonica D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Brembate 2

INDICE

Lotto: 001 - ALLOGGIO

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2024 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Luca Morotti

Data nomina: 26-01-2024

Data giuramento: 27-01-2024

Data sopralluogo: 26-03-2024

Cronologia operazioni peritali:

febbraio 2024 visure ipocatastali e redazione check-list

20.02.2024 1° tentativo Sopralluogo (con custode): immobile non accessibile

05.03.2024 2° tentativo Sopralluogo (con custode): immobile non accessibile

26.03.2024 3° Sopralluogo (con custode) e presa visione bene immobile

Accesso in Comune di Canonica d'Adda per verifiche conformità edilizia

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
Via Brembate 2

Lotto: 001 - ALLOGGIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG) CAP: 24040, via Brembate 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 778, subalterno 1, indirizzo VIA BREMBATE 2, piano T-S1, comune B618, categoria A/3, classe 2, consistenza 3, superficie 59, rendita € 162,28

Confini: in corpo unico partendo da nord ed in senso orario: via Brembate; mappale 1143-4820; sub 4 del mappale 778.

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

si

Note generali: compete quota di comproprietà indivisa su parti comuni sub 4 del mappale 778.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Canonica d'Adda è un comune in provincia di Bergamo, al limite del confine con la provincia Milano, ed è 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. La strada provinciale Francesca 122 è nelle immediate vicinanze; il casello autostradale di Capriate a circa 7 km. L'alloggio ha accesso dalla via per Brembate, nei pressi del centro del paese e quindi servito dalle principali urbanizzazioni. Il municipio è a circa 700 m così pure entro tale limite negozi e servizi per necessità quotidiane.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Bergamo città a circa 17 km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio bus circa 300 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di piccolo bilocale al piano terreno (con cantina in piano interrato) in edificio di vetusta costruzione, di tre livelli fuori terra con vano scale in comune oltre al portico di accesso al piano terreno. Le strutture dei piani superiori sono in condizioni precarie di staticità, necessitano di interventi di consolidamento e di adeguate manutenzione e conservazione. La porzione pericolante è il secondo piano che causa condizioni di impraticabilità al primo piano; il piano terreno è agibile per mera provvisoria messa in sicurezza del loggiato a piano primo soprastante il portico di accesso. La costruzione come detto è vetusta (strutture verticali e orizzontali); internamente l'alloggio si presenta abitabile con finiture e sistemazioni risalenti a circa venti anni fa e recenti presunti accorgimenti (controsoffittature). L'abitazione consta di ingresso in locale giorno (cucina a vista e zona pranzo), piccolo disimpegno, bagno e camera; scaletta interna di metallo porta al sottostante interrato ove è posto locale cantinato (soffitto a volta). Pavimenti in ceramica in zona giorno e bagno, parquet in camera e nel cantinato. Bagno con vaso, bidet, lavabo e doccia. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta funzionante a metano e termosifoni in ghisa. Porte interne di legno; portoncino di ingresso blindato rivestito di legno. Serramenti esterni in pvc con vetrate termoisolanti. Il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (controsoffittato)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre/scarso; necessita di consolidamento statico/ristrutturazione del tetto e dei piani superiori (per quanto attiene le murature e strutture portanti di natura "condominiale"). I puntelli di sostegno posati nel portico a piano terra necessitano come rinforzo del loggiato superiore, a sua volta puntellato per sostegno del pericolante ulteriore superiore loggiato nonché del precario tetto di copertura; queste ultime due le strutture che necessitano di consolidamento e messa in sicurezza.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo funzionante a metano con caldaietta in cucina
Stato impianto	normale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Fronte sud edificio



particolare ingresso



vista porticato da est



Fronte sud vista generale



fronte nord lato strada via Brembate

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 5317

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2000 al n. di prot. 5317

NOTE: e successiva comunicazione di manutenzione straordinaria canna fumaria presentata il 19/09/2003.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG) CAP: 24040, via Brembate 2

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG) CAP: 24040, via Brembate 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 10 del 14/03/2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato - A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 NTA 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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG) CAP: 24040, via Brembate 2**

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

Note: diversa rappresentazione grafica sbarco scaletta cantina in interrato, non incidente sulla consistenza e conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 29/09/2005.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di not. F. Pavoni, in data 09/01/2003, ai nn. 26287/4466; trascritto a Bergamo, in data 11/01/2003, ai nn. 1992/1490.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/09/2005 al 27/01/2009.

In forza di atto di compravendita - a rogito di not. F. Pavoni, in data 29/09/2005, ai nn. 36077/7441; trascritto a Bergamo, in data 03/10/2005, ai nn. 61028/38470.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di not. L. Delfini, in data 27/01/2009, ai nn. 17614/5211; trascritto a Bergamo, in data 30/01/2009, ai nn. 5195/2847.

Note: "per la precisazione che la porzione immobiliare in contratto partecipa alla comproprietà degli enti e vani comuni distinti con il subalterno 4.... con i diritti di transito come da sempre praticati."

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO/UNEP MILANO in data 15/12/2023 ai nn. 34197 iscrit-to/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2024 ai nn. 2472/1610.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ATTO DI MUTUO; A rogito di NOT. L. DELFINI in data 27/01/2009 ai nn. 17615/5212; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/01/2009 ai nn. 5196/789; Importo ipoteca: € 176400; Importo capitale: € 98000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS;

A rogito di AGENZIA ENTRATE/RISCOSSIONE in data 20/06/2018 ai nn. 12341/6818; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/06/2018 ai nn. 30896/5044; Importo ipoteca: € 57444,42; Importo capitale: € 28722,21.

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 , via Brembate 2

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono desunte da dati e planimetrie catastali, sono pertanto approssimative. Nella valutazione è compresa l'incidenza delle parti comuni.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio piano terreno	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00

Cantinato p. interrato	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00
		80,00		60,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessita

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/01/2014 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Canone annuo iniziale € 3000 da aggiornarsi con aumenti istat annuali ridotti al 75%..

Registrato a Treviglio il 16/01/2014 ai nn.116 serie 3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Preso atto della posizione dell'immobile, ubicato in comparto residenziale nell'immediatezza della centralità del paese, servito dalle urbanizzazioni principali; tenute presenti la vetustà dell'edificio, e le attuali condizioni di finitura, manutenzione e conservazione della proprietà oggetto di stima; lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato. Si applica prezzo a mq con riferimento a parametri medi di zona di appartamenti aventi vetustà oltre 20 anni, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima. Si applicherà decurtazione per concorrenza spesa al consolidamento statico dell'edificio. Non si ritiene decurtare importi per lo stato di locazione dell'alloggio: e perché la fine della locazione è prossima, e perché nel frattempo tale situazione garantisce una rendita.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Canonica D'adda (BG), Via Brembate 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio piano terreno	40,00	€ 700,00	€ 28.000,00
Cantina p. interrato	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.000,00
Valore corpo	€ 42.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	60,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Intervento di consolidamento statico parti comuni edificio: quota parte presunta	€ -5.700,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 30.000,00
Valore diritto e quota	€ 30.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.000,00
---	-------------

Allegati

- A - copia visura catastale
- B - copia planimetria catastale alloggio
- C - copia elaborato planimetrico catastale particella 778
- D - copia estratto mappa
- E - copia contratto locazione
- F - check list

09-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Morotti