



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 614/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Studio in: VIA EUROPA 35 - 24022 ALZANO LOMBARDO
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024 alle 9:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Data nomina: 29-02-2024
Data giuramento: 05-03-2024
Data sopralluogo: 28-03-2024

Cronologia operazioni peritali:

Il CTU, accettato l'incarico in data 05/03/2024, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Canonica d'Adda (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 28/03/2024 il CTU organizzava il sopralluogo a Canonica d'Adda in Via XXV Aprile 26 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Canonica d'Adda -> Alzano Lombardo -> km. 64).

In data 22/05/2024 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canonica d'Adda per prendere visione delle Pratiche richieste (Alzano Lombardo -> Canonica d'Adda -> Alzano Lombardo -> km. 64).

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Aprile 26****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS 1/1, foglio 13, particella 31, subalterno 3, scheda catastale Si, indirizzo Via Borgorampino 12, piano 1, comune Canonica d'Adda, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie mq. 77, rendita € 162,68

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 04/08/1986 in atti dal 16/10/1998 RECUPERO ARRETRATO L.449/97 (n.12759/1986).
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2001 Pratica n. 220090 in atti dal 23/07/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8374.1/2001).
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/12/2015 Pratica n. BG0313438 in atti dal 17/12/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 177501.1/2015).
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2016 Pratica n. BG0156546 in atti dal 17/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37733.1/2016).
- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.
- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/08/1986, prot. n. 000012759.
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/12/2015 Pratica n. BG0313438 in atti dal 17/12/2015 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 177501.1/2015) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/12/2015, prot. n. BG0313438
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/11/1988 in atti dal 16/10/1998 TESTAMENTO-L.449/97 (n. 53214.1/1989).

Confini:

Partendo da nord in senso orario:

a nord con scala in comune e vuoto su cortile interno, ad est con altra proprietà, a sud con altra proprietà ed ad ovest con altra proprietà.

Note:

la Via ed il Numero Civico riportati in Visura sono errati.

L'indirizzo esatto è Via XXV Aprile 26.

Si è provveduto a inoltrare l'istanza di variazione della via e del numero civico.

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

Sul Pignoramento non è indicato il numero civico che è il 26.

Note generali:

Si è provveduto all'invio dell'Istanza per Richiesta Variazione Toponomastica (ALLEGATO H).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di Canonica d'Adda, al numero 26 di Via XXV Aprile. Rimane all'interno di una corte con accesso da un ingresso ad arco (molto probabilmente in origine dotato di portone in legno). Occupa una parte del piano primo dell'edificio posto in fondo al cortile interno. La zona, prevalentemente a destinazione residenziale, è piuttosto tranquilla e con traffico locale piuttosto limitato. La maggior parte degli immobili non hanno caratteristiche di pregio, alcuni sono in buone condizioni mentre altri necessiterebbero di lavori di manutenzione. Principalmente sono edifici a due piani fuori terra.

Caratteristiche zona: in centro storico.

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: Asilo nido (buona), Scuola d'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Banche (buona), Ufficio postale (buona), , Negozi di vicinato e centri commerciali (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali/residenziali.

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Trezzo d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda e Crespi d'Adda.

Attrazioni storiche: Villa Pagnoni, Chiesa di San Giovanni evangelista, Chiesa di Sant'Anna, Ponte ad arco.

Principali collegamenti pubblici: Capoluogo di provincia Bergamo km. 25, Capoluogo di regione Milano km. 44, Ingresso A4 Trezzo d'Adda km. 5,7, Stazione FS Treviglio ovest km. 10, Presidio ospedaliero Vaprio d'Adda km. 2,2, Ospedale Treviglio-Caravaggio km. 12,9, Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio km. 26,3, Aeroporto Linate km. 44,4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare è ubicata sul lato a sud all'interno di una corte nel centro storico di Canonica d'Adda, con accesso da Via XXV Aprile 26.

Attraverso una scala in comune, si accede ad un terrazzo al primo piano con ingresso diretto alla cucina-zona pranzo.

L'appartamento, oltre dal locale cucina-pranzo, è composto da un adiacente locale ad uso soggiorno-letto, un disimpegno che conduce ad una camera matrimoniale e ad un bagno.

Superficie complessiva di circa mq **75,10**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,20

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sia dell'esterno che dell'interno, sono mediocri con necessità di importanti interventi di manutenzione straordinaria sia sulla struttura che sugli impianti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: misto ferro e legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: mista legno e legno e vetro condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento con termosifoni
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	kw 24
Note	Ultimo controllo caldaia 09/11/2023
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA



Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Aprile 26

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: balcone/ballatoio più corto.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: lunghezza balcone/ballatoio.



Oneri di regolarizzazione	
Gestione Pratica	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note:

il balcone dell'unità immobiliare risulta essere più corto rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale. Tale differenza rientra nelle tolleranze costruttive del 2% previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, pertanto l'istanza in sanatoria è a titolo gratuito.

Note generali: **a seguito della Richiesta di Accesso agli Atti inoltrata al fine di ottenere la documentazione inerente le P.E. autorizzative dell'immobile in oggetto, il Comune di Canonica d'Adda non è riuscito a procurare tale documentazione.**

E' stato rilasciato dall'Ente Comunale la "Comunicazione di vana ricerca" (si veda l'allegato G). Per verificare la conformità edilizia dell'immobile si è quindi preso come riferimento la scheda catastale prot. n. BG0313438 del 17/12/2015.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Aprile 26

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 39 del 28/09/2011
Zona omogenea:	Ambito del centro storico
Norme tecniche di attuazione:	NTA del Piano delle Regole - artt. 15 - 16 - Ambito del centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	//
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//
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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Aprile 26

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Balcone/ballatoio più corto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA.

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica balcone/ballatoio

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA	€ 250,00
Totale oneri: € 250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: sono da variare la Via ed il Numero Civico riportati in Visura e sulla scheda Catastale. L'indirizzo esatto è Via XXV Aprile 26. Sulla planimetria catastale il balcone/ballatoio all'ingresso, risulta più grande rispetto allo stato di fatto.

E' STATA INOLTRATA RICHIESTA DI VARIAZIONE TOPONOMASTICA IN DATA 03.06.2024 (ALLEGATO H).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2001 al 07/06/2005. 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 07/06/2005 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 complete.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.299.179,24; Importo capitale: € 1.149.589,62.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 12/01/2024 ai nn. OMISSIS; Dalla data del 17/01/2024 della Certificazione Notarile redatta dal Notaio Antonio Trotta al 29/05/2024 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

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:
no.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG), Via XXV Aprile 26

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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): //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Canonica D'Adda. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Piano 1°	sup lorda di pavimento	71,80	1,00	71,80
Balcone	sup lorda di pavimento	3,30	0,33	1,09
		75,10		72,89

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: 2 - 2023

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2023



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

Opponibilità ai terzi: NO

Note:

sullo stesso non sono riportati il luogo e la data in cui è stato stipulato.

Si ipotizza che non sia stato registrato.

Comunque il contratto risulta scaduto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore :

- il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune di Canonica d'Adda;
- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione;
- lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- l'esposizione e la panoramicità.

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: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Immobiliare.it

- Borsino immobiliare;

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

Prezzo medio al mq. riferito a tipologia di immobili recenti = euro 11140;

Altre fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in loco.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Canonica D'adda (BG), Via XXV Aprile 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.173,90.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento Piano 1°	71,80	€ 510,00	€ 36.618,00
Balcone	1,09	€ 510,00	€ 555,90

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 37.173,90
Valore corpo	€ 37.173,90
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.173,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.173,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	72,89	€ 37.173,90	€ 37.173,90

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.576,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 650,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 30.947,82
Valore diritto e quota	€ 30.947,82

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.947,81
---	-------------

Allegati

ALLEGATO A_Visura storica_fg 13_part 31_sub 3
 ALLEGATO B_Planimetria catastale_fg 13_part 31_sub 3
 ALLEGATO C_ZIP_planimetria e foto_fg 13_part 31_sub3
 ALLEGATO D_Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile
 ALLEGATO E_Contratto di locazione ad uso abitativo
 ALLEGATO F_Ispezione Ipotecaria aggiornata al 29.05.2024
 ALLEGATO G_Prot_Par 0004111 del 28-05-2024 - Documento Dichiarazione Scheda_di_controllo
 ALLEGATO H_Richiesta variazione toponomastica
 Succinta-perizia_614_2023_ei
 Dichiarazione_trasmissione_perizia_614_2023_ei

03-06-2024

L'Esperto alla stima
 arch Gianluigi Andrea Brignoli