

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 459/2023

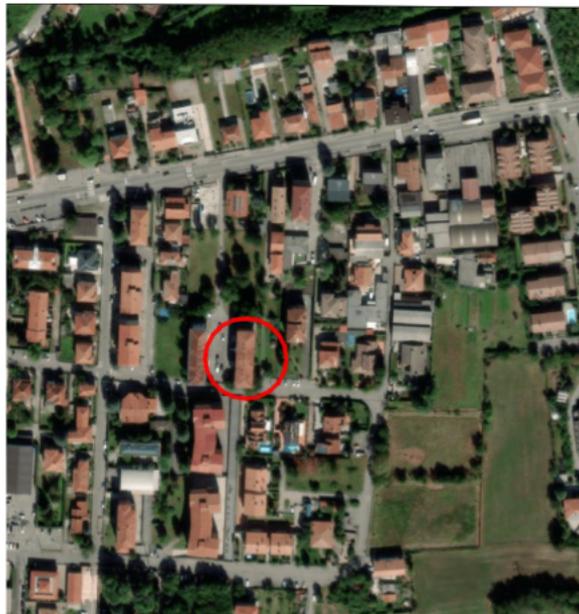
PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Zambelli
Codice fiscale: ZMBMRZ60C15A794T
Studio in: Via Broseta 36 - 24122 Bergamo
Telefono: 035 248646
Email: architetto@mzambelli.it
Pec: maurizio.zambelli@archiworldpec.it

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
 Località/Frazione **Canonica D'adda (BG)**
 VIA BERGAMO 50 (ex VIA SAN CAMILLO)

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	5
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	5
Corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.....	5
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.....	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	6
Corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
Corpo:.....	6
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
Corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.....	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	7
Corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.....	7
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	8
11. STATO DI POSSESSO	8
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8
Criterio di stima	8
Fonti d'informazione	8
Valutazione corpi.....	9
Adeguamenti e correzioni della stima.....	9
Prezzo base d'asta del lotto.....	9

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 11:00

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Zambelli

Data nomina: 11-10-2023

Data giuramento: 25-10-2023

Data sopralluogo: 14-11-2023

Cronologia operazioni peritali:

- in data 26.10.2023 sono state richieste al sistema informatico territoriale la visura attuale, la visura storica e l'estratto mappa dei beni pignorati;
- in data 26.10.2023 è stata richiesta al sistema informatico territoriale la scheda catastale dei beni pignorati;
- in data 08.11.2023, è stata inviata mail al Comune di Canonica d'Adda (BG) per ottenere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio [REDACTED];
- in data 14.11.2023 è stato effettuato un primo sopralluogo presso i beni pignorati;
- in data 12.01.2023 è stata inviata mail all'Ufficio Tecnico del Comune di Canonica d'Adda (BG) con richiesta di accesso agli atti;
- in data 21.02.2023 è stato contattato telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Canonica d'Adda (BG) in merito alla richiesta di accesso agli atti;
- in data 30.03.2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Canonica d'Adda (BG), ha comunicato che non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia afferente all'immobile oggetto di perizia (allegato n. 7).

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
Località/Frazione **Canonica D'adda (BG)**
VIA BERGAMO 50 (ex VIA SAN CAMILLO)

Lotto: 1 - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Canonica D'adda (BG), VIA BERGAMO 50 (ex VIA SAN CAMILLO)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 6, particella 1398, subalterno 11, indirizzo VIA SAN CAMILLO, piano 1, comune Canonica D'Adda, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 68, rendita € 216,91

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, fatto salvo l'indirizzo che in banca dati risulta via San Camillo, mentre in toponomastica e anagrafe risulta via Bergamo 50.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare si compone di: - appartamento al primo piano, con annessa cantina al piano terra. Le opere relative all'edificio a destinazione residenziale risultano iniziate anteriormente al 1° Settembre 1967. La zona è periferica residenziale. L'immobile ha accesso carrabile e pedonale da via Bergamo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11**

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale ed è costituita da un appartamento posto al piano primo e cantina al piano terra.

L'appartamento è situato al primo piano dell'edificio, ed è composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi, con annessa cantina al piano terra.

L'appartamento confina con:

- proprietà di terzi, cortile condominiale, vano scala e scale comuni, proprietà di terzi, cortile condominiale.

La cantina confina con:

- cantina di terzi, passaggio comune, cantina di terzi, cortile condominiale.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio (est e ovest).

Superficie complessiva di circa mq **82,70**

E' posto al piano: 1 - T

L'edificio è stato costruito nel: pre 1° Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90/3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Canonica D'adda (BG), VIA BERGAMO 50 (ex VIA SAN CAMILLO)

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità

- tramezzatura interna
- pilastri/canne

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: corretta rappresentazione grafica.

Oneri di regolarizzazione	
CILA IN SANATORIA	€ 1.700,00
Totale oneri: € 1.700,00	

Per quanto sopra **NON si dichiara** la conformità edilizia

Note: L'Ufficio Tecnico del Comune di Canonica d'Adda (BG) ha dichiarato che non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia afferente all'immobile oggetto di perizia (vedi allegato n. 7). L'atto più recente riguardante l'immobile

dichiara che "la costruzione relativa all' unità immobiliare in contratto è iniziata anteriormente al 10 settembre 1967 e successivamente non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori."

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune omissioni grafiche e difformità interne evidenziate negli allegati 3.1, 3.2, 3.3.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Canonica D'adda (BG), VIA BERGAMO 50 (ex VIA SAN CAMILLO)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 14/03/2012
Zona omogenea:	Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)
Norme tecniche di attuazione:	COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI PLURIPIANO INTERNE A SINGOLI LOTTI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Canonica D'adda (BG), VIA BERGAMO 50 (ex VIA SAN CAMILLO)

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

Note: Le lievi difformità di distributivo dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale sono non sostanziali e non modificano la rendita catastale. Non si ravvisa la necessità di aggiornamento della planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/03/2002. In forza di ALTRO.

Titolare/Proprietario [REDACTED], e [REDACTED] - quota pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno dal 19/03/2002 al 07/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 19/03/2002, [REDACTED]; trascritto a BERGAMO, in data 23/03/2002, [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 07/05/2007, [REDACTED]; trascritto a MILANO, in data 26/05/2007, [REDACTED].

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data 07/05/2007 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a MILANO in data 26/05/2007 ai [REDACTED]; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/09/2023 [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11

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 con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Canonica D'adda (BG), VIA BERGAMO 50 (ex VIA SAN CAMILLO)

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1029,59 (preventivo esercizio 2024).

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: 12134,23 (di cui € 205,00 per n.2 rate esercizio 2024 ed € 11724,23 esercizi precedenti). Fonte: Preventivo ripartizioni per unità/anagrafica - Esercizio ordinario 2023/2024 Periodo 01.10.2023 - 20.09.2024 [REDACTED] del 04.10.2023

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 47 millesimi. Fonte: Preventivo ripartizioni per unità/anagrafica - Esercizio ordinario 2023/2024 Periodo 01.10.2023 - 20.09.2024 [REDACTED] del 04.10.2023

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: Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze immobiliari sono riferite allo stato dei luoghi dopo rilievo preliminare in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
Balconi	sup lorda di pavimento	13,50	0,33	4,46
Cantina	sup lorda di pavimento	5,20	0,50	2,60
		82,70		71,06

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: 2023 - SEM 2

Zona: CANONICA D'ADDA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: CENTRO URBANO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Criterio di stima: Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa per superficie lorda "commerciale", alla luce dei valori di mercato nella zona per beni con caratteristiche simili di tempo e di luogo. Accertata l'ubicazione dell'immobile, la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, d'uso, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, delle necessità manutentive dell'immobile, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello di piano, di ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni e sulla loro commerciabilità.

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 (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VALORE CASA & TERRENI OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2021.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'indice dei valori commerciali euro/mq. per gli immobili non recenti del Comune di Canonica d'Adda è : 700 (euro/mq.) min. - 800 (euro/mq.) max.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11. Abitazione di tipo economico [A3]
 Canonica D'adda (BG), VIA BERGAMO 50 (ex VIA SAN CAMILLO)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.848,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	64,00	€ 800,00	€ 51.200,00
Balconi	4,46	€ 800,00	€ 3.568,00
Cantina	2,60	€ 800,00	€ 2.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.848,00
Valore corpo			€ 56.848,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.848,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina - foglio 6 part. 1398 sub 11	Abitazione di tipo economico [A3]	71,06	€ 56.848,00	€ 56.848,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 12.134,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 43.013,77
Valore diritto e quota	€ 43.013,77

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.013,77
Valore in arrotondamento:	€ 43.000,00

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia di stima i seguenti allegati:

1. ortofoto;
2. aerofotogrammetrico, estratti urbanistici di P.G.T. del Comune di Canonica D'Adda (BG);
3. planimetria di rilievo, stato catastale, e raffronto Foglio 6 Particella 1398 Subalterno 11;
4. estratto mappa, planimetria catastale, visura catastale attuale e storica dell'immobile;
5. documentazione fotografica;
6. estratto per riassunto atto di matrimonio;
7. comunicazione di vana ricerca Servizio Gestione Territorio e relative risorse del Comune di Canonica d'Adda (BG).
8. stralcio atto [REDACTED]

22-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Zambelli