

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 56/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

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

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento piano terzo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra	6
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024 alle 9:10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Data nomina: 13-03-2024
Data giuramento: 19-03-2024
Data sopralluogo: 09-05-2024
Cronologia operazioni peritali: Il CTU, previo avviso, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in data 09/05/2024.

Beni in **Canonica D'adda (BG)****Lotto: 001 - Appartamento piano terzo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni secondo il diritto del paese di origine OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni secondo il diritto del paese di origine, foglio 6, particella 1398, subalterno 14, scheda catastale Prot. n. 1640/64 del 08/10/1964, indirizzo via Bergamo 50, piano 3, comune Canonica d'Adda, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 93 mq, escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 271,14 €Derivante da: Atto del 24/02/2006, Pubblico Ufficiale Notaio Deflini Lavinia, sede Bergamo (BG), Repertorio n. 11405 - Compravendita - Rettifica la trascrizione n. 7316/2006, Nota presentata con Modello unico n. 31671.1/2022, Reparto PI di Bergamo in atti dal 02/08/2022Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le porzioni immobiliari si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, usi, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni e con le quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio, precisandosi che la quota di partecipazione alla proprietà (spese generali) è pari a 61/1000 (sessantuno millesimi)Confini: L'appartamento confina per tre lati con prospetto su corte condominiale e per un quarto lato con vano scala comune e altra proprietà

Note: La visura catastale riporta come indirizzo OMISSIS s.n.: si tratta di un indirizzo inesistente. L'indirizzo corretto dell'immobile è OMISSIS.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS proprietà per 30,50/1000 in regime di separazione dei beni secondo il diritto del paese di origine , sezione censuaria Canonica d'Adda, foglio 9, particella 1408, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale 180 mq, reddito dominicale: € 1,30 €, reddito agrario: € 1,53 €Derivante da: Atto del 24/02/2006, Pubblico Ufficiale Notaio Deflini Lavinia, sede Bergamo (BG), Repertorio n. 11405 - Compravendita - Rettifica la trascrizione n. 7316/2006, Nota presentata con Modello unico n. 31671.1/2022, Reparto PI di Bergamo in atti dal 02/08/2022

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile sono evidenziate le servitù di seguito riportate: La parte acquirente dichiara di conoscere e di impegnarsi a rispettare, per sé e aventi causa, il regolamento di condominio allegato sotto la lettera "B" all'atto del notaio Antonio Parimbelli di Bergamo in data 14 aprile 1965, Repertorio n. 3903, registrato a Zogno il 28 aprile 1965 al n. 853 vol. 75 e trascritto a Bergamo con nota in data 18 maggio 1965 ai nn. 7987/6372. Si richiamano in particolare: - servitù di passaggio pedonale e carrale e di installazione di impianti tecnologici gravante sulle particelle 1411 e 1408 costituita con atto del notaio Pietro Nosari in data 18 aprile 1956, Repertorio n. 11098, registrato a Romano di Lombardia il 3 maggio 1956 al n. 1114 Vol. 105 e trascritto a Bergamo con nota in data 14 maggio 1956 ai nn. 4833/4405; - i patti contenuti nell'atto del 19 febbraio 1970, n. 9953 di Repertorio del notaio Antonio Parimbelli di Bergamo, che qui devono intendersi per intero riportati

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: mappale 3943, mappale 3946, mappale 1411, mappale 1567, mappale 1397

Note: La visura del mappale 1408 del catasto terreni non è aggiornata: gli eseguiti non sono riportati tra gli intestatari del mappale in quanto l'atto notarile di provenienza (Atto di Compravendita Rep. n. 11405 Racc n. 1949 del 24/02/2006 Notaio OMISSIS) non è stato correttamente volturato in banca dati catastale. Si sottolinea che i danti causa (signori OMISSIS e OMISSIS) sono riportati tra gli intestatari del mappale 1408 nella situazione degli intestati dall'impianto meccanografico, ciascuno per la quota di 15,25/1000, con specifica "Da verificare proprietario per 15,250/1000 fino al 14/04/1965".

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS proprietà per 30,50/1000 in regime di separazione dei beni secondo il diritto del paese di origine , sezione censuaria Canonica d'Adda, foglio 9, particella 1411, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale: € 1,16 €, reddito agrario: € 1,36 €
Derivante da: Atto del 24/02/2006, Pubblico Ufficiale Notaio Deflini Lavinia, sede Bergamo (BG), Repertorio n. 11405 - Compravendita - Rettifica la trascrizione n. 7316/2006, Nota presentata con Modello unico n. 31671.1/2022, Reparto PI di Bergamo in atti dal 02/08/2022

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile sono evidenziate le servitù di seguito riportate: La parte acquirente dichiara di conoscere e di impegnarsi a rispettare, per sé e aventi causa, il regolamento di condominio allegato sotto la lettera "B" all'atto del notaio Antonio Parimbelli di Bergamo in data 14 aprile 1965, Repertorio n. 3903, registrato a Zogno il 28 aprile 1965 al n. 853 vol. 75 e trascritto a Bergamo con nota in data 18 maggio 1965 ai nn. 7987/6372. Si richiamano in particolare: - servitù di passaggio pedonale e carrale e di installazione di impianti tecnologici gravante sulle particelle 1411 e 1408 costituita con atto del notaio Pietro Nosari in data 18 aprile 1956, Repertorio n. 11098, registrato a Romano di Lombardia il 3 maggio 1956 al n. 1114 Vol. 105 e trascritto a Bergamo con nota in data 14 maggio 1956 ai nn. 4833/4405; - i patti contenuti nell'atto del 19 febbraio 1970, n. 9953 di Repertorio del notaio Antonio Parimbelli di Bergamo, che qui devono intendersi per intero riportati

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: mappale 3946, mappale 1398, mappale 1567, mappale 1408

Note: La visura del mappale 1411 del catasto terreni non è aggiornata: gli eseguiti non sono riportati tra gli intestatari del mappale in quanto l'atto notarile di provenienza (Atto di Compravendita Rep. n. 11405 Racc n. 1949 del 24/02/2006 Notaio OMISSIS) non è stato correttamente volturato in banca dati catastale. Si sottolinea che i danti causa (signori OMISSIS e OMISSIS) sono riportati tra gli intestatari del mappale 1411 nella situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (per il mappale 1411 è riportato il cognome OMISSIS anziché OMISSIS per la signora OMISSIS), ciascuno per la quota di 15,25/1000, con specifica "Da verificare proprietario per 15,250/1000 fino al 14/04/1965".

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

Si è rilevata la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in zona semiperiferica, ben servita dalle arterie stradali locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia (ordinaria), negozi di vicinato (ordinaria), supermercati (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: villa Pagnoni, portali, chiesa parrocchiale.

Principali collegamenti pubblici: SP525 100 m, Autostrada A4 6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento piano terzo con cantina al piano terra**

L'appartamento è posto al piano terzo di un immobile costituito da cinque piani fuori terra. L'immobile è privo di ascensore. Si accede all'appartamento mediante una scala comune ad altre unità immobiliari.

L'appartamento è costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere. Sono presenti due balconi, uno con accesso dalla zona giorno (cucina e soggiorno), uno con accesso da una camera.

E' inoltre presente una cantina posta al piano terra.

A completamento della proprietà gli esecutari detengono la quota complessiva di 30,500/1000 (trenta virgola cinquecento millesimi) dell'area esterna al condominio, adibita a parcheggio

Superficie complessiva di circa mq **106,70**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 metri appartamento, 2,15 metri cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova in condizioni generali e di manutenzione sufficienti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gres per esterni condizioni: buone Riferito limitatamente a: balconi
Pavim. Interna	materiale: graniglia

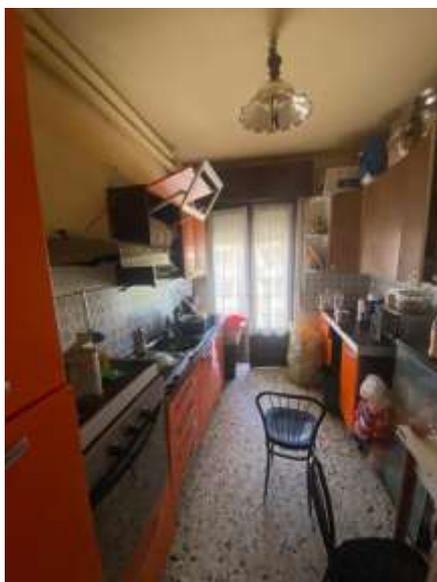
	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: tutto l'appartamento, eccetto il bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina al piano terra
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non presente certificato Riferito limitatamente a: appartamento
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline esterne tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non presente certificato Riferito limitatamente a: cantina al piano terra

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ante 67
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento
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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterno



cucina



bagno



camera



soggiorno

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

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

Note: L'immobile è ante 1967.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	adottato con delibera CC n° 39 del 28/09/2011; approvato con delibera CC n° 10 del 14/03/2012
Ambito:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	art. 17/A
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:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	quello esistente
Altezza massima ammessa:	quella esistente
Volume massimo ammesso:	quello 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 piano terzo con cantina al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella visura catastale dell'appartamento è riportato l'indirizzo errato: l'immobile si trova in via Bergamo n°50.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale

Oneri di regolarizzazione	
Voltura catastale per rettifica via mappale 1398 sub 14	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La visura dei mappali 1408 e 1411 del catasto terreni non è aggiornata: gli esecutati non sono riportati tra gli intestatari dei mappali in quanto l'atto notarile di provenienza (Atto di Compravendita Rep. n. 11405 Racc. n. 1949 del 24/02/2006 Notaio OMISSIS) non è stato correttamente volturato in banca dati catastale. Si sottolinea che i danti causa (signori OMISSIS e OMISSIS) sono riportati tra gli intestatari dei mappali 1408 e 1411 nella situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (per il mappale 1411 è riportato il cognome OMISSIS anziché OMISSIS per la signora OMISSIS), ciascuno per la quota di 15,25/1000, con specifica "Da verificare proprietario per 15,250/1000 fino al 14/04/1965".

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Voltura per allineamento atto notarile Rep. 11405 Racc. n. 1949 del 24/02/2006 Notaio Lavinia Delfini per aggiornamento intestatari mappali 1408 e 1411

Oneri di regolarizzazione	
Voltura allineamento atto notarile per aggiornamento intestatari mappali 1408 e 1411	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

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

Note: Le schede catastali attualmente depositate all'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato di fatto dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Si sono rilevati errori nelle visure catastali (indirizzo mappale 1398 sub 14 e intestatari dei mappali 1408 e 1411)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 24/02/2006**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/02/2006 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 288000; Importo capitale: € 144000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 288000; Importo capitale: € 144000; Note: Si tratta di Ipoteca volontaria in rettifica n. 7988 del 02/08/2022. Formalità di riferimento: 3178 del 06/03/2006. A rettifica della nota in data 6 marzo 2006 nn. 12719/3178 per errata indicazione del catasto dell'unità negoziale 2 (terreni) .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare n. 5360 del 14/02/2024; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento immobiliare è a favore di ITACA SPV s.r.l., sede Conegliano di cui DoValue s.p.a. risulta mandataria .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare n. 5524 del 15/02/2024; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2024 ai nn. OMISSIS; La procedura instaurata dal OMISSIS nei confronti degli esecutati non compete allo scrivente. Negli atti di causa non si è reperito alcun documento relativo all'insinuazione del OMISSIS nella presente procedura esecutiva, e il OMISSIS non risulta come creditore intervenuto. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra

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 piano terzo con cantina al piano terra

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1221,94.

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: 12398,35. Si allega alla presente la dichiarazione dell'amministratore del condominio, con specificato il debito maturato e ripartito negli anni (dal 2019, cioè dall'anno di presa in carico del Condominio da parte dell'attuale amministratore) alla data odierna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Di seguito quanto riportato nell'atto notarile in riferimento ai millesimi di proprietà: "Le porzioni immobiliari si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, usi, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni e con le quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio, precisandosi che la quota di partecipazione alla proprietà (spese generali) è pari a 61/1000 (sessantuno millesimi) e la quota di partecipazione alle spese di riscaldamento è pari a 65/1000 (sessantacinque millesimi)".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accedere all'appartamento è necessario salire delle scale, sia esterne che interne. L'immobile non è provvisto di ascensore né di rampa di accesso per i diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Di seguito quanto riportato nell'atto notarile in riferimento ai vincoli e alle dotazioni condominiali: La parte acquirente dichiara di conoscere e di impegnarsi a rispettare, per sé e aventi causa, il regolamento di condominio allegato sotto la lettera "B" all'atto del notaio Antonio Parimbelli di Bergamo in data 14 aprile 1965, Repertorio n. 3903, registrato a Zogno il 28 aprile 1965 al n. 853 vol. 75 e trascritto a Bergamo con nota in data 18 maggio 1965 ai nn. 7987/6372. Si richiamano in particolare: - servitù di passaggio pedonale e carrabile e di installazione di impianti tecnologici gravante sulle particelle 1411 e 1408 costituita con atto del notaio Pietro Nosari in data 18 aprile 1956, Repertorio n. 11098, registrato a Romano di Lombardia il 3 maggio 1956 al n. 1114 Vol. 105 e trascritto a Bergamo con nota in data 14 maggio 1956 ai nn. 4833/4405; - i patti contenuti nell'atto del 19 febbraio 1970, n. 9953 di Repertorio del notaio Antonio Parimbelli di Bergamo, che qui devono intendersi per intero riportati. (...OMISSIS...) Le parti convengono che le spese per l'installazione delle nuove canne fumarie saranno ripartite in quote uguali tra la parte venditrice e la parte acquirente."

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 si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Dalla certificazione notarile si evince la presenza di un ulteriore pignoramento immobiliare: Pignoramento Immobiliare n. 5524 del 15/02/2024 a favore del OMISSIS a Canonica d'Adda contro gli stessi esecutati. Pubblico ufficiale: Tribunale di Bergamo, in data 23/01/2024 Rep. 577

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo con cantina al piano terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento che si sviluppa al piano terzo, compresa la cantina esclusiva posta al piano terra (compresa nella stessa scheda catastale dell'appartamento). Non è compresa nel presente valore la quota di 30,500/1000 di proprietà dei mappali al catasto terreni 1408 e 1411, adibiti a parcheggio. La quota di proprietà di tali mappali è stata quantificata come Accessorio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano terzo	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
balconi	sup lorda di pavimento	14,50	0,33	4,79
cantina piano terra	sup lorda di pavimento	5,20	0,10	0,52
		106,70		92,31

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

Zona: Canonica d"Adda

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

Accessori:

<p>Appartamento piano terzo con cantina al piano terra 1. Parcheggio</p>	<p>Posto al piano terra Destinazione urbanistica: comparti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne ai singoli lotti. Valore a corpo: € 600 Note: La visura dei mappali 1408 e 1411 del catasto terreni non è aggiornata: gli esecutati non sono riportati tra gli intestatari dei mappali in quanto l'atto notarile di provenienza (Atto di Compravendita Rep. n. 11405 Racc n. 1949 del 24/02/2006 Notaio OMISSIS) non è stato correttamente volturato in banca dati catastale. Si sottolinea che i danti causa (signori OMISSIS e OMISSIS) sono riportati tra gli intestatari dei mappali 1408 e 1411 nella situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (per il mappale 1411 è riportato il cognome OMISSIS anziché OMISSIS per la signora OMISSIS), ciascuno per la quota di 15,25/1000, con specifica "Da verificare proprietario per 15,250/1000 fino al 14/04/1965".</p>
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

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: Comune di Canonica d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2023, semestre 2, comune di Canonica d'Adda, zona centrale/centro urbano, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 640 €/mq, massimo 820 €/mq ;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2023, edizione 29: Comune di Canonica d'Adda, appartamenti da ristrutturare: valore minimo 150,00 €/mq, valore massimo 300,00 €/mq...

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano terzo con cantina al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Parcheggio Canonica D'adda (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano terzo	87,00	€ 750,00	€ 65.250,00
balconi	4,79	€ 750,00	€ 3.592,50
cantina piano terra	0,52	€ 750,00	€ 390,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.232,50
arrotondamento aumento di € 17.50			€ 17,50
Valore corpo			€ 69.250,00
Valore accessori			€ 600,00
Valore complessivo intero			€ 69.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terzo con cantina al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Parcheggio	92,31	€ 69.850,00	€ 69.850,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.492,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.762,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 63.794,76
Valore diritto e quota	€ 63.794,76

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 63.794,76

Allegati

- 1_Visure storiche catastali
- 2_Schede catastali
- 3_Estratto di mappa
- 4_Atto di acquisto
- 5_Documentazione Fotografica
- 6_Dichiarazione amministratore condominio per spese condominiali

31-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi