

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 521/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Fara Gera d'Adda (BG)**
Località/Frazione **Badalasco**
via Vasco De Gama 116/1

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE-Box-Deposito

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: LOTTO UNICO | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 5 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 5 |
| Corpo: LOTTO UNICO | 6 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 8 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 9 |
| Corpo: LOTTO UNICO | 9 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 10 |
| Corpo: LOTTO UNICO | 10 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 10 |
| Corpo: LOTTO UNICO | 10 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 11 |
| Corpo:..... | 11 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 11 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 11 |
| Corpo: LOTTO UNICO | 11 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 12 |
| Corpo: LOTTO UNICO | 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..... | 13 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 14 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 14 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2024 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Bergamo

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 23-11-2023

Data giuramento: 29-11-2023

Data sopralluogo: 15-12-2023

Cronologia operazioni peritali: In data 29-11-2023: contatto telefonico e via mail con il Custode per definizione della data e della modalità del sopralluogo. In data 12-12-2023: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Gera d'Adda-Bg, protocollata in data 13-12-2023 al n. 17640. In data 15-12-2023: accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia con il custode per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico. In data 30-01-2024: richiesta certificato di residenza e stato di famiglia all'ufficio anagrafe del Comune di Fara Gera d'Adda-Bg. In data 07-12-2024: visure ipo-catastali. In data 12-01-2024: accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda. In data 1e2-02-2024: ulteriori visure ipo-catastali, dalle quali si sono evinte le modifiche apportate in data 29-01-2024, in atti in data 30-01-2024, agli immobili pignorati, ragione per cui si è dovuto procedere alla richiesta di rasterizzazione delle planimetrie conservate al NCEU in data 06-02-2024. In data 12-02-2024 Il Catasto ha elaborato l'istanza producendo la planimetria del sub. 701 necessaria alle ultime verifiche.

Beni in **Fara Gera D'Adda (BG)**
Località/Frazione **Badalasco**
via Vasco De Gama 116/1

Lotto: 001 - ABITAZIONE-Box-Deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOTTO UNICO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'Adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, via Vasco de Gama 116/1

Note: Il LOTTO si compone di: immobile cat. A3-Abitazione di tipo economico, inclusa cantina immobile cat. C2-Deposito-sottotetto immobile cat. C6-Box

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **foglio 6, particella 4061, subalterno 8**, scheda catastale n. 12224.1/1996., indirizzo via Vasco de Gama 116/1, piano S1-1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 72 mq, escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 309,87

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/06/1996 in atti dal 02/01/1998 ALL. DOCFA (n. 12224.1/1996).

Confini: A nord confina in parte con vano scala in parte con altra u.i., a est con altra u.i., a sud e ovest affaccia su cortile condominiale.

Note: **Si evidenzia che questo immobile identificato al NCEU alla Sez. urbana MM, al fg 6 particella 4061 sub 8 in data 29/01/2004 è stato soppresso con VARIAZIONE del 29/01/2024 Pratica n. BG0012110 in atti dal 30/01/2024 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 12110.1/2024).**

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

-Sez. urb. MM Foglio 6 Particella 4061 Subalterno 716, cat A2, cl 1, 4 vani, 74 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rc 309,87, corrispondente all'appartamento al piano primo;

-Sez. urb. MM Foglio 6 Particella 4061 Subalterno 717, cat C2, cl 3, 5 mq, tot 6 mq, rc 8,26, corrispondente alla cantina al piano seminterrato. Si allegano le relative visure catastali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **foglio 6, particella 4061, subalterno 701**, scheda catastale FRAZIONAMENTO del 18/05/1998 in atti dal 18/05/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. D04713.1/1998), indirizzo via Vasco de Gama 116/1, piano S2, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, rendita € 48,81

Derivante da: Deriva dalla particella 4061 sub 19, costituita il 18/06/1996 in atti dal 02/01/1998 ALL.DOCFA (n. 12224.1/1996).

Confini: A nord in parte affaccia su copertura, in parte su scala condominiale, ad est confina con unità immobiliare di altra proprietà, a sud ed ovest affaccia su falda di copertura.

Note: Si specifica che al NCEU la planimetria della suddetta unità immobiliare non risultava reperibile, pertanto si è proceduto alla richiesta di rasterizzazione in data 06-02-2024, ottenuta in data 12-02-2024.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:OMISSIS, ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **foglio 6, particella 4061, subalterno 11**, scheda catastale n. 12224.1/1996, indirizzo via Vasco de Gama 116/1, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 26 mq, rendita € 42,04

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/06/1996 in atti dal 02/01/1998 ALL.DOCFA (n. 12224.1/1996).

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

Si evidenzia che non vi è corrispondenza tra i dati Catastali indicati nel pignoramento, poiché in data successiva al pignoramento, ossia in data 29/01/2024, in atti in data 30-01-2024, l'immobile identificato al NCEU alla Sez. urbana MM, al fg 6 particella 4061 sub 8 è stato soppresso. La soppressione ha originato e/o variato l'immobile nel seguente modo, ossia originando due schede catastali: Appartamento: Sez. urb. MM Foglio 6 Particella 4061 Subalterno 716; Cantina: Sez. urb. MM Foglio 6 Particella 4061 Subalterno 717.

Note generali:

Si evidenzia, inoltre, che solo in seguito al sopralluogo del sottoscritto in data 15/01/2024, in cui vi era corrispondenza tra i dati catastali e quelli di pignoramento, e dalle ultime verifiche in corso per la redazione della presente relazione, è emerso che la soppressione della particella 4061 sub 8, cat A3, cl 3, 4 vani, 72 mq, escluse aree scoperte 70 mq, rc 309,87 ha originato i seguenti immobili: Sez. urb. MM Foglio 6 Particella 4061 Subalterno 716, cat A2, cl 1, 4 vani, 74 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rc 309,87, corrispondente all'appartamento al piano primo Sez. urb. MM Foglio 6 Particella 4061 Subalterno 717, cat C2, cl 3, 5 mq, tot 6 mq, rc 8,26, corrispondente alla cantina al piano seminterrato.

Le Variazioni catastali apportate, ossia la variazione della categoria, della classe catastale e delle superfici non pregiudicano in sostanza il valore di stima dell'immobile originariamente pignorato, poiché il valore è stato qui redatto in base allo stato e dimensioni dell'appartamento e della relativa cantina, che, alla data del pignoramento, figuravano come un'unica particella catastale (fg 6, part. 4061, sub. 8).

Si allegano alla presente, a dimostrazione di quanto emerso, i documenti catastali pre e post la variazione suddetta.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto si colloca nella Frazione Badalasco, a 2 km circa a sud est del Comune di Fara Gera d'Adda; è zona mista a destinazione residenziale e produttivo-artigianale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: /.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e artigianali

Importanti centri limitrofi: Treviglio - Bg.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di Sant'Alessandro, Palazzo dei Vescovi, Linificio Canapificio Nazionale, Basilica Autarena

Principali collegamenti pubblici: Autobus- Fermata Crespi Cimitero 2 km, Ferrovia Stazione Treviglio 4,3 km, Aeroporto Orio al Serio - Bg 30 km, Strada provinciale 184 bis 2 km, Autostrada A35 BreBeMi-Casello Treviglio 8 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Gli immobili oggetto della presente relazione si collocano all'interno di un complesso residenziale denominato "Le Primule" sito in via Vasco de Gama nella Località Badalasco di Fara Gera d'Adda e si compone di due corpi di fabbrica a due piani fuori terra + sottotetto e uno interrato. Il lotto si colloca nella palazzina ad est del complesso residenziale al civico 116/1.

Esso é costituito da: un appartamento al piano primo con soggiorno/cucina, due camere, un bagno areato e due balconi; una cantina al piano interrato; un box al piano sotto strada; un locale al piano secondo/sottotetto. L'appartamento, cui si accede da strada, quindi da ingresso e scala condominiale, ha una superficie lorda commerciale di circa 68 mq e ha un'altezza interna di m 2,70; le finiture sono di media qualità ed è areato secondo le norme igienico-sanitarie. Sono presenti due terrazze, una ad est e l'altra ad ovest.

Il locale sottotetto, non agibile, ma abitabile, è posto al secondo piano e raggiungibile da scala condominiale; ha una superficie lorda commerciale di circa 35 mq e ha un'altezza interna minima di m 2,20 e un'altezza di colmo di m 2,85 con pavimento in piastrelle di ceramica e soffitto ligneo a vista. La cantina è raggiungibile dal cortile condominiale tramite scala esterna ed ha una superficie lorda commerciale di circa 2 mq. Il box, cui si accede da rampa carrabile posta ad est dalla via Vasco de Gama, ha una superficie lorda commerciale di circa 26 mq, è dotato di illuminazione elettrica ed ha pavimento in battuto di cemento e portone in lamiera a due battenti.

Superficie complessiva di circa mq **120,50**

E' posto al piano: interrato - primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1993-1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 8 (ora frazionato in sub. 716 e sub. 717); sub. 701; sub. 11; ha un'altezza utile interna di circa m. sub. 716= m 2,70; sub. 717= m 2,10; sub. 11= m2,10; sub. 710= h min m 2,20 h max m 2,85.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + sottotetto e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in cui si collocano gli immobili qui pignorati è stato ristrutturato ex "Bonus edilizio 110" nel 2023 con il quale si è provveduto alla realizzazione dell'isolamento a cappotto, alla sostituzione degli infissi esterni e alla sostituzione degli impianti termici, tuttavia all'interno dell'appartamento vi sono diverse macchie di umidità, in particolare nella camera da letto ad ovest e vi sono infiltrazioni d'acqua dalla copertura del locale sottotetto.

Si precisa che la descrizione a seguire riguarda in particolare l'appartamento al piano primo.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Cancello</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: ottime |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente e scorrevole interna materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: tegole in cotto condizioni: buone |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: a doppia fodera coibentazione: cappotto in polistirene espanso sinterizzato (all |

| | |
|----------------------------|---|
| | grafite) rivestimento: intonaco plastico per cappotto condizioni: ottime |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone Note: ingresso pedonale condominiale |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: lastre cemento condizioni: buone Note: corsello condominiale |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: parquet incollato condizioni: discrete |
| <i>Plafoni</i> | materiale: stabilitura condizioni: discrete Note: diverse macchie di umidità |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: buone |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagno materiale: intonaco e pistrelle ceramiche condizioni: buone |
| <i>Scale</i> | posizione: a rampe parallele rivestimento: in c.a. rivestite in marmo condizioni: buone Note: Scala condominiale |
| Impianti | |
| <i>Ascensore</i> | Note: no presente |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Condizionamento</i> | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo |

| | |
|--|---|
| | alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
|--|---|

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|--|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 1993-1997 |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | Autonomo misto: produzione di acqua calda e riscaldamento |
| <i>Stato impianto</i> | Caldaia a condensazione per produzione mediante caldaia com nata (riscaldamento + acqua calda sanitaria). |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 2023 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |

Note

SUB 8: Servizio Riscaldamento e acqua calda sanitaria con Fluido termovettore: Acqua Tipo di generatore: Caldaia a condensazione Combustibile: Metano Marca – modello JUNKERS ZWB 24 1 EB 23 Potenza utile nominale Pn 22,29 kW Rendimento termico utile a 100% Pn (valore di progetto) 87,8 % Rendimento termico utile a 30% Pn (valore di progetto) 98,6 % Servizio Raffrescamento: Fluido termovettore Aria Tipo di generatore: Pompa di calore Combustibile: Energia elettrica Marca – modello LG ESUH126E3A0 Tipo sorgente: fredda Aria Potenza termica utile in raffrescamento 3,5 kW Indice di efficienza energetica (EER) 3,22 Temperature di riferimento: Sorgente fredda 19,0 °C Sorgente calda 31,0 °C



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 81/93

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione residenziale di Palazzine e Villette
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/05/1993 al n. di prot. 3526
Rilascio in data 03/08/1993 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 19/12/1997 al n. di prot. 10742
NOTE: Agibilità archiviata per silenzio-assenso.

Numero pratica: 131/95

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/11/1995 al n. di prot. 11438
Rilascio in data 27/12/1995 al n. di prot.
NOTE: Variante alla CE 81/93

Numero pratica: 495/96

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
Per lavori: Varianti in corso d'opera riguardanti modifiche interne e di prospetto degli immobili di cui alle Concessioni: 83/93, 21/94, 131-95.
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/10/1996 al n. di prot. 9885

Numero pratica: 11517/97

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
Per lavori: Costruzione di un tavolato divisorio del sottotetto ad uso stenditoio.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/11/1997 al n. di prot. 11517
NOTE: Rif. mappale 4061, sub. 701.

Numero pratica: 45/22

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA SUPERBONUS
Per lavori: REALIZZAZIONE DELL'ISOLAMENTO A CAPPOTTO, DELLA SOSTITUZIONE DEGLI INFISSI ESTERNI E LA SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI
Presentazione in data 11/05/2022 al n. di prot. 6358

Numero pratica: 2/2023

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: sanatoria riguarda opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati (art. 22 D.P.R. n. 380 del 2001). difformità riguardanti modifiche interne e di prospetto degli immobili
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 12/01/2023 al n. di prot. 477

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: LOTTO UNICO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'Adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, via Vasco de Gama 116/1

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

Note: Si evidenzia che, pur essendo un'informazione ininfluenza al fine della conformità edilizia, negli elaborati dell'ultima pratica depositata all'Ufficio tecnico, ossia la Sanatoria n.2/2023, l'unità immobiliare corrispondente alla particella catastale identificata al fg 6, particella 4061, sub. 701, cat. C2. è erroneamente indicata al posto del sub. 702 e viceversa.

Note generali: Il complesso immobiliare in cui si inseriscono gli immobili del presente Lotto è stato realizzato con il Piano Attuativo n. 9885 del 07/10/1996.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: LOTTO UNICO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'Adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, via Vasco de Gama 116/1

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 19/11/2012 |
| Zona omogenea: | Ambito per Attività di tipo residenziale-B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | L'area su cui insiste il presente Lotto è classificata nel Piano delle Regole del PGT come ambito B2, Ambito per Attività di tipo residenziale, in cui la destinazione d'uso ammessa risulta essere prevalentemente residenziale. Tale Ambito è normato dall'art. 61 delle NTA di Pr di PGT, in cui sono definiti come ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica e sono definiti i seguenti parametri: Ru 0,30 mq/mq H 11,00 m H 9,00 m in località Badalasco Rc 0,3 mq/mq. Per edifici che hanno già superato il limite di ambito gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Piano Attuativo. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: LOTTO UNICO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'Adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, via Vasco de Gama 116/1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'elaborato planimetrico presentato al NCEU in data 29-01-2024 e in atti in data 30-01-2024, successivo al pignoramento, indica la particella fg 6, particella 4061, sub. 701, cat. C2 al posto della particella fg 6, particella 4061, sub. 702, cat. C2.e viceversa.

Regolarizzabili mediante: Rettifica elaborato planimetrico catastale per errore grafico.

| Oneri di regolarizzazione | |
|-------------------------------|----------|
| Rettifica e oneri catastali | € 500,00 |
| Totale oneri: € 500,00 | |

Note: Rif. particella al fg 6, particella 4061, sub. 701, cat. C2.

Informazioni in merito alla conformità catastale: si tratta di lieve difformità dovuto ad errore grafico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi.**

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.

Note: Rif. particella 4061 sub 8 (ora particella 4061 sub. 716 e 717) e particella 4061 sub.11

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi.

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.

Note: Rif. particella 4061 sub 701

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

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

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2009 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 23/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110.111,14; Importo capitale: € 55.055,57.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 07/08/2012 ai nn. OMISSIS in data 14/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 78000; Importo capitale: € 60000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di OMISSIS in data 01/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 118398,38; Importo capitale: € 59199,19.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 04/08/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 13/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO UNICO

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: LOTTO UNICO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vasco de Gama 116/1

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa euro 1000,00.

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: euro 3936,80. Nel 2022 l'ammontare spese è pari ad €. 2383,80 (ivi incluse straordinarie pari ad € 1373,20) nel 2021 l'ammontare spese è pari ad €. 1553,00 (ivi incluse straordinarie pari ad € 458,75)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): np
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: LOTTO UNICO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-----------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento-locali interni | sup lorda di pavimento | 68,00 | 1,00 | 68,00 |
| Terrazze | sup lorda di pavimento | 11,50 | 0,25 | 2,88 |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,33 | 1,98 |
| Locale al piano sottotetto | sup lorda di pavimento | 35,00 | 0,50 | 17,50 |
| | | 120,50 | | 90,36 |

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: 1-2023

Zona: Fara Gera d'Adda-Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 770

Accessori:

| | |
|-------------|---|
| LOTTO UNICO | Identificato al n. mappale 4061 sub. 11 |
|-------------|---|

| | |
|----------------|---|
| 1. Box singolo | Posto al piano interrato Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 13000 |
|----------------|---|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

UNICO LOTTO

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

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

In considerazione della recente ristrutturazione e riqualificazione energetica generale all'edificio (2023) in cui si collocano le unità immobiliari in oggetto, ma anche delle loro condizioni manutentive interne, si considera congruo un valore di 950,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara Gera d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2023.

Listino dei prezzi degli immobili, F.i.m.a.a., Provincia di Bergamo, 2023.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate- Comune di Fara Gera d'Adda, anno 2023, I semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni non recenti in Fara Gera d'Adda: valori compresi tra min 700 €/mq e max 800 €/mq.

Si indicano qui i valori anche di abitazioni recenti in Fara Gera d'Adda, che sono compresi tra min 1100 €/mq e max 1300 €/mq, poiché l'immobile generale è stato recentemente ristrutturato.;

Altre fonti di informazione: FIAIP, Osservatorio Valori immobili Provincia di Bergamo, 2023;

www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliare);

www.cercacasa.it (annunci FIAIP).

12.3 Valutazione corpi:

**LOTTO UNICO. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo
Fara Gera D'Adda (BG), via Vasco De Gama 116/1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.842,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento-locali interni | 68,00 | € 950,00 | € 64.600,00 |
| Terrazze | 2,88 | € 950,00 | € 2.736,00 |
| Cantina | 1,98 | € 950,00 | € 1.881,00 |
| Locale al piano sottotetto | 17,50 | € 950,00 | € 16.625,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 85.842,00 |
| Valore corpo | | | € 85.842,00 |
| Valore accessori | | | € 13.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 98.842,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 98.842,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| LOTTO UNICO | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo | 90,36 | € 98.842,00 | € 98.842,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 98.342,00

Valore diritto e quota (QUOTA ½ +QUOTA ½) € 98.342,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **98.342,00**

Allegati

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (visure e ispezioni ipotecarie)

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

4.1 Estratto del Piano delle Regole di Pgt con legenda

4.2 Pratiche edilizie

4.3 Certificato dello Stato di famiglia

Altri Allegati al fascicolo:

-Perizia_521_2023_ei_privacy

-Succinta-perizia_521_2023_ei

-Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari_521_2023_ei

-Dichiarazione_trasmissione_perizia_521_2023_ei

-Identificativi catastali beni periziati_521_2023_ei

-Foto e plan_521_2023_ei

14-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago