

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 464/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035 681317
Email: orstudiotecnico@libero.it
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione **Badalasco**
Via Treviglio 2785/10

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: Abitazione	5
Corpo: Autorimessa	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Abitazione	7
Corpo: Autorimessa	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	12
Corpo: Abitazione	12
Corpo: Autorimessa	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	12
Corpo: Abitazione	12
Corpo: Autorimessa	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
Corpo: Abitazione	13
Corpo: Autorimessa	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: Abitazione	14
Corpo: Autorimessa	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Abitazione	15
Corpo: Autorimessa	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: Abitazione	16
Corpo: Autorimessa	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO.....	17
Corpo: Abitazione	17

Corpo: Autorimessa	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi	18
Adegamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2024 alle 11:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza

Data nomina: 30-10-2023

Data giuramento: 06-11-2023

Data sopralluogo: 12-01-2024

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione **Badalasco**
Via Treviglio 2785/10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 4703, subalterno 33, indirizzo Via Treviglio, scala C, piano 1 - T ,comune D490, categoria A2, classe 1, consistenza 4 Vani, superficie mq. 72, rendita € 309,87

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/12/2006 Pratica n. BG0289095 in atti dal 19/12/2006 COSTITUZIONE (n. 4077.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 45,198/1000

Confini: L'appartamento posto al piano primo, confina a est con altra unità abitativa, sub. 34; a sud con vano scala condominiale, sub. 4; i lati nord e ovest si affacciano sull'esterno dell'edificio, ed in particolar modo sul terreno di pertinenza all'appartamento. Il giardino di pertinenza al piano terra, confina a nord con il mapp. 1045, a ovest con il mapp. 1164, a sud con il mapp. 4703, sub. 4, 32, 34, 35; e a est con il mapp. 4703, sub. 1, 4, 31, 32, 50

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 4703, subalterno 32, indirizzo Via Treviglio, scala C, piano Terra, comune D490, categoria C6, classe 3, consistenza 20 mq., superficie 22 mq. , rendita € 45,45

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/12/2006 Pratica n. BG0289095 in atti dal 19/12/2006 COSTITUZIONE (n. 4077.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 7,274/1000

Confini: I locali censiti al sub. 32 confinano: a nord con il sub. 33, 34 e 50; a est con il sub. 34 e 1; a sud con il sub. 31; a ovest con il sub. 33

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile della presente perizia consiste in: appartamento al piano primo. box auto al piano terra, posto auto adiacente al box auto e giardino di proprietà. E' situato nel Comune di Fara Gera D'Adda, località frazione Badalasco che si trova a 3,5 km. dal centro abitato di Fara Gera d'Adda e 5,5 km. dal centro di Treviglio Il Comune di Fara Gera d'Adda è situato sulla sinistra del fiume Adda, a sud ovest di Bergamo distante circa 20 km, 9 km. da Treviglio e 10 km. dall'ingresso dell'autostrada Bre-Be-Mi . Confina con i Comuni di Calusco D'Adda, Cassano D'Adda, Pontirolo Nuovo, Treviglio e Vaprio D'Adda. La frazione di Badalasco è composta principalmente da edifici residenziali con la presenza di scuola primaria, Chiesa, Oratorio, negozi e servizi indispensabili per il fabbisogno dei residenti mentre i negozi commerciali di livello superiore sono distanti circa 3 / 4 km.

Caratteristiche zona: periferica Buone

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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 in particolare.

Servizi offerti dalla zona: Ristorazione (Buono), Istruzione primaria (Buono), Istruzione secondaria (sufficiente), Negozi alimentari (scarsi)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Castello di Cassano d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione**

Appartamento posto al piano primo di condominio composto da soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, letto, balcone e giardino di proprietà al piano terra, collegato tra i piani mediante scala condominiale

Superficie complessiva di circa mq **224,07**

E' posto al piano: primo l'appartamento, e terra il giardino di pertinenza

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento di presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Le finiture, pavimenti, rivestimenti, porte, finestre murature, balcone e rispettiva ringhiera, in buone condizioni.

Caratteristiche strutturali: Murature perimetrali e centrali portanti in laterizio/cemento armato intonacati, tavolati interni in forati di laterizio intonacati.

Tutti i pavimenti interni all'appartamento sono in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica. serramenti esterni in legno con doppi vetri termo-isolanti e tapparelle in pvc.

Il riscaldamento è autonomo ed è azionato mediante termosifoni in alluminio riscaldati da caldaia a gas posta sul terrazzo. I muri ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Porte interne in legno tamburato ad anta, tranne la porta del bagno che è a scrigno. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato ed ha barriera in ferro.

Il piano terra giardino di proprietà tenuto a prato con presenza di barbecue e gazebo.

La palazzina dell'appartamento è stata ultimata nell'anno 2007, si presenta esternamente in sufficiente stato di manutenzione con piccole scrostature dell'intonaco al piano terra e piccole presenze di efflorescenze sul frontalino del balcone . Le scale sono rivestite in granito e la ringhiera in ferro sono in buono stato di conservazione, l'ingresso alle scale è collocato sotto il porticato antistante.

Una semplice manutenzione ridurrebbe all'edificio l'aspetto originario.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Giardino di proprietà al piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: presente in tutte le stanze della abitazione
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in grès condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene 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>	2007
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
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





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Trattasi di autorimessa ubicata al piano terra dell'edificio, con adiacente un locale ad uso ripostiglio; è inoltre presente uno posto auto coperto posto di fronte alla basculante di accesso alla autorimessa. I locali sono facilmente raggiungibile dalla strada e dal viale interno al quartiere.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il box auto e il ripostiglio si presentano in buono stato di conservazione

i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramicato, i muri divisori in prisme a vista, soffitto intonacato al civile

il box auto ed il ripostiglio sono muniti di impianto elettrico

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: sufficienti

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porta basculante standard materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 22/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/10/2004 al n. di prot. 13107

Rilascio in data 04/01/2005 al n. di prot. 13107

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10**

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/02/2006 al n. di prot. 17/5-06

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10**

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2006 al n. di prot. 113/5-06

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2007 al n. di prot. 1018

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 22/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/10/2004 al n. di prot. 13107

Rilascio in data 04/01/2005 al n. di prot. 13107

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/02/2006 al n. di prot. 17/5-06

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2006 al n. di prot. 113/5-06

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2007 al n. di prot. 1018

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

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

Note: L'immobile risulta conforme al progetto depositato in comune

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

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

Note: L'immobile risulta conforme al progetto depositato in comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 09/02/2022
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
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:	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9 mt
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	0
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 09/02/2022
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
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:	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9 mt.
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: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045 frazione: Badalasco, Via Treviglio 2785/10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **22/12/2004**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2004 al 04/07/2007. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2007 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 completa? SI: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 26/07/1985 - Registro Generale 17390 Registro Particolare 12117 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Atto di compravendita registrato trascritto il 11/01/2005 - Registro Generale 1535 Registro Particolare 1047 Atto Not. Sala Paolo di Milano del 22/12/2004 - Repertorio 185157 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 13/07/2007 - Registro Generale 46095 Registro Particolare 26315 Atto Not. Biotti Carlo di Milano del 04/07/2007- Repertorio 7424/5452

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **22/12/2004**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2004 al 04/07/2007. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2007 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 completa? SI: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 26/07/1985 - Registro Generale 17390 Registro Particolare 12117 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Atto di compravendita registrato trascritto il 11/01/2005 - Registro Generale 1535 Registro Particolare 1047 Atto Not. Sala Paolo di Milano del 22/12/2004 - Repertorio 185157 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 13/07/2007 - Registro Generale 46095 Registro Particolare 26315 Atto Not. Biotti Carlo di Milano del 04/07/2007- Repertorio 7424/5452

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 156000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 96543,00; Importo capitale: € 48271,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 156000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 96543,00; Importo capitale: € 48271,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Treviglio 2785/10

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Treviglio 2785/10

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio 2785/10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500.

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: 6026,61 al 31/12/2023. Spese complessive per l'appartamento e l'autorimessa

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 45,198 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile non risulta accessibile a disabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non è stata rintracciata alcuna certificazione

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

Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio 2785/10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100.

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: € 6026,61 al 31/12/2023. Spese complessive per l'appartamento e l'autorimessa

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 7,274 millesimi**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non esistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**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 esistono vincoli di prelazione dello Stato**Avvertenze ulteriori:** Non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Abitazione**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza di dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	56,07	1,00	56,07
Balcone	sup lorda di pavimento	19,55	0,30	5,87
Giardino privato (coefficiente 10%)	sup lorda di pavimento	56,07	0,10	5,61
Giardino privato (coefficiente 2%)	sup lorda di pavimento	92,38	0,02	1,85
		224,07		69,39

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.

Identificativo corpo: Autorimessa**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

date le caratteristiche intrinseche; l'autorimessa, il locale cantina e il posto auto coperto, vengono stimata a corpo

Accessori:

Autorimessa 1. Cantina	Posto al piano terra Composto da un locale Sviluppa una superficie complessiva di 3,80 mq Destinazione urbanistica: Ripostiglio Valore a corpo: € 1700
Autorimessa 2. Box	Posto al piano terra Composto da un locale Sviluppa una superficie complessiva di 15,60 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 14000
Autorimessa 3. Posto auto	Posto al piano terra Composto da uno spazio coperto, perimetrato da pilatri Sviluppa una superficie complessiva di 10,00 mq Destinazione urbanistica: Posto auto Valore a corpo: € 4500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Data la conformazione dell'immobile, non si ritiene conveniente la divisione in diversi lotti

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio 2785/10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio 2785/10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2023: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

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: della zona di Fara Gera d'Adda e Treviglio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per edifici tra 5 e 20 anni;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2023.

12.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]
Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio 2785/10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.340,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	56,07	€ 1.100,00	€ 61.677,00
Balcone	5,87	€ 1.100,00	€ 6.457,00
Giardino privato (coefficiente 10%)	5,61	€ 1.100,00	€ 6.171,00
Giardino privato (coefficiente 2%)	1,85	€ 1.100,00	€ 2.035,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.340,00
Valore corpo			€ 76.340,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.340,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Cantina, con annesso Box, con annesso Posto auto
Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio 2785/10**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 20.200,00
Valore complessivo intero			€ 20.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	69,39	€ 76.340,00	€ 76.340,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Cantina, con annesso Box, con annesso Posto auto	0,00	€ 20.200,00	€ 20.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.827,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -13,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 91.700,00
Valore diritto e quota	€ 91.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.700,00
---	--------------------

20-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza