



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 355/2024



PROMOSSA DA

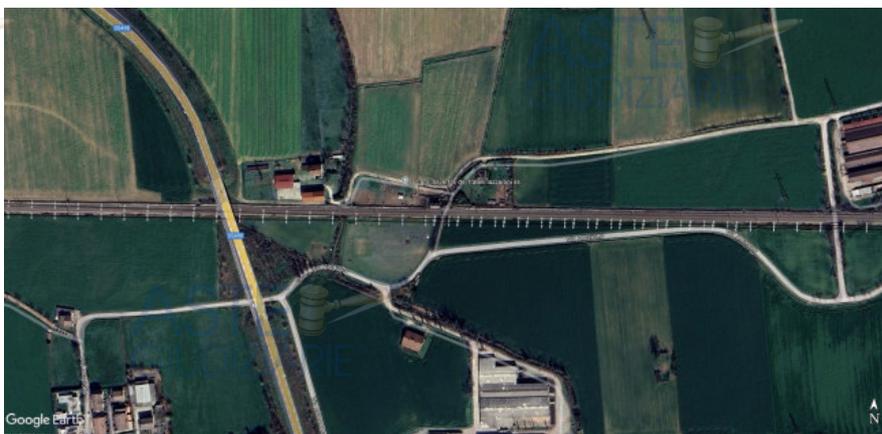
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Codice fiscale: CLMDDM66P10E901D
Studio in: Via Puccini 4 - 24030 Mapello
Telefono: 035-908489
Email: studiogeomcolombi@gmail.com
Pec: davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it



INDICE**Lotto: 001 - appartamento e box**

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

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione **Cascina Emma**
via Albarotto



INDICE

Lotto: 002 - terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: Terreno	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	15
Corpo: Terreno	15
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: Terreno	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: Terreno	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: Terreno	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: Terreno	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: Terreno	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21



INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa MARIA CARLA DAGA**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

Cronologia operazioni peritali: La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: visura catastale per nominativo e Certificazione Notarile ai sensi della legge 302/1998 a firma dott. Notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, non congrua per l'immobile rif.2 e errato codice fiscale del debitore alla quale però si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Lo scrivente si è reso parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine all'immobile rif.2 senza che ciò tuttavia costituisca in alcun modo assunzione di responsabilità alcuna trattandosi di adempimenti non devoluti all'esperto. LOTTO 1 Trattasi di porzione di un complesso immobiliare denominato "Condominio Vacis" a destinazioni residenziale (n. 12 abitazioni), (n. 12 Box e n. 10 cantine) posto nel Comune di Covo. Il complesso immobiliare è posto in via Papa Giovanni XXIII n°16, avente accesso pedonale e carrabile dalla Via Papa Giovanni XXIII n°14-16-18, Comune di Covo. LOTTO 2 Trattasi di terreno a vocazione agricola posto nel Comune di Romano di Lombardia, sito in Comune di Romano di Lombardia in località Cascina Emma. Il CTU, accettato l'incarico in data 02/10/2024, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo. In data 23/10/2024 di essermi recato con il custode presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp. 1995 sub. 14 consistente in un'abitazione posta al primo piano, sub. 11 autorimessa posta al piano terra e per la verifica esterna mapp. 2256. In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: gli immobili sub. 14 e 11 sono conformi alle planimetrie catastali. L'immobile sub. 14 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.). In detta circostanza, sono stati controllati: lo stato di conservazione, l'occupazione, la morfologia ed eseguito il rapporto fotografico mapp. 2256. In seguito al sopralluogo, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di un unico lotto appartamento, box mapp. 1995 sub. 14 -11 indicando il valore e la superficie. Di essermi recato successivamente presso l'ufficio tecnico del Comune Covo per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie e destinazione d'uso. In seguito al sopralluogo, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di un unico lotto terreno mapp. 2256 indicando il valore e la superficie. Di essermi recato successivamente presso l'ufficio tecnico del Comune Romano di Lombardia per una puntuale verifica dello strumento urbanistico P.G.T.

Lotto: 001 - appartamento e box**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione e Box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Covo (BG) CAP: 24050, via Papa Giovanni XXIII n°16****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** sig.ra OMISSIS, foglio 12, particella 1995, subalterno 14, indirizzo via Papa Giovanni XXIII n°16, piano 1, comune Covo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 99,00, rendita € 326,66**Derivante da:** Originariamente di proprietà: OMISSIS nata a Romano di Lombardia (BG) il 01/02/1957, per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. OMISSIS, Notaio in Romano di Lombardia (BG), del 15/09/1999 rep. 75623, trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 23/09/1999 al n. 26941 di formalità.**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 84,91**Confini:** L'immobile confina con altre proprietà di cui non è noto il subalterno per mancanza di elaborato planimetrico non presente in banca dati.**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** sig.ra OMISSIS, foglio 12, particella 1995, subalterno 11, indirizzo via Papa Giovanni XXIII n°16, piano T, comune Covo, categoria C/6, classe 2, consistenza 27, superficie 29, rendita € 46,02**Derivante da:** Originariamente di proprietà: OMISSIS nata a Romano di Lombardia (BG) il 01/02/1957, per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. OMISSIS, Notaio in Romano di Lombardia (BG), del 15/09/1999 rep. 75623, trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 23/09/1999 al n. 26941 di formalità.**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 84,91**Confini:** L'immobile confina con altre proprietà di cui non è noto il subalterno per mancanza di elaborato planimetrico non presente in banca dati.**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La zona, con traffico locale è caratterizzata da un'edilizia con residenze continue ed isolate, ville bifamigliari, multipiano di varie epoche. E' inserita in un contesto prettamente residenziale ed è servito da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è semi-periferica rispetto al centro cittadino e a margine della zona agricola. Il mappale 1995 è inserito nel P.G.T. come: 4.1.2 Rc Ambito residenziale consolidato. Incluso nell'abitazione tutti i diritti, gli accessori, le accensioni e le pertinenze. L'area di pertinenza del fabbricato condominiale è adibita in parte a corsello per l'ingresso pedonale e carrale, in parte a giardino esclusivo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Caratteristiche zona:

Covo è un comune italiano di 4 337 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia.

Situato nella pianura orientale bergamasca, dista circa 27 chilometri a sud dal capoluogo orobico, e occupa una superficie di 12,74 km². completamente pianeggianti con un'altitudine che varia da 109 a 129 m s.l.m.

Il territorio confina a nord con Romano di Lombardia e Cortenuova, a est con Calcio a sud con Antegnate, Barbata e Isso mentre a ovest con Fara Olivana con Sola.

Il territorio è completamente coltivato grazie all'irrigazione con rogge come il fosso bergamasco e l'antegnata, e la roggia Sale, e antichi fontanili, mentre gli antichi cascinali sono quasi completamente disabitati.

L'edificio di maggior richiamo presente nel paese è la chiesa parrocchiale intitolata ai santi Filippo e Giacomo apostoli. Edificata in luogo di un vecchio edificio di culto verso la fine del XVIII secolo utilizzando materiali ottenuti dalla demolizione di antichi edifici, tra cui due piccole chiesette e le torri del vecchio castello. Al proprio interno custodisce la reliquia di san Lazzaro, regalata alla popolazione da Bartolomeo Colleoni, un organo di pregevole fattura e opere pittoriche di buon pregio.

Sia il castello che altri edifici medievali, però, sono andati distrutti nel corso dei secoli, e l'unico resto riferibile a quel periodo è la torre posta su quella che un tempo era la porta sud del maniero stesso.

Numerose sono infine le cascine, memoria dell'anima rurale che il borgo ha conservato per parecchi secoli: tra queste vanno ricordate la Cascina Valemma, la Cascina Trobbiate, la Cascina Arrigona, risalenti al XVII secolo, nonché la Cascina Castellana, la Cascina Cavallina e la Cascina Bordona (demolita nel maggio 2019), edificate attorno al XVI secolo.

Descrizione sommaria

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in via Papa Giovanni XXIII n°16 in posizione semicentrale rispetto al paese di Covo. È di civile abitazione inserito in un edificio pluri-famigliare di quattro piani fuori terra compreso il piano terra, cortile e giardino di pertinenza per il passaggio pedonale e carrale, costituito da un blocco unico che identifica l'intero complesso.

Il fabbricato al piano terra ha destinazione a box e cantine. Il piano primo, secondo e terzo hanno destinazione abitativa. Confina in lato nord con la strada comunale via Papa Giovanni, negli altri lati con proprietà private.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali a cassa vuota, intonacate esternamente con intonaco cementizio tinteggiato. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi, camini prefabbricati e lattoneria in rame. Le aree comuni ed esclusive sono recintate con muretti e pilastro in mattoni paramano e sovrastante barriera prefabbricata in cemento. Le pavimentazioni dei percorsi carrali sono in cemento, quella pedonale in porfido.

Cancello pedonale/carrale in ferro verniciato a maglia semplice ad apertura manuale ed impianto citofonico. Porta d'ingresso condominiale in alluminio ottonato e vetro con apertura elettrica, scala costruita in opera e rivestita in granito con barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice, serramenti vano scala in alluminio ottonato con vetro semplice, pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato, balconi con barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice.

Il piano terra, destinato ad autorimesse e cantine, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in c.l.s. e basculanti metalliche verniciate.

Dalla distinta dall'Amministratrice del condominio sig.ra OMISSIS, le spese condominiali annuali dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva nella quota proporzionale di 84,91/1000 sulle parti comuni ammonta ad Euro 856,53. In distinta risulta un debito di Euro 255,41. Dalla dichiarazione verbale dell'amministratrice, la stessa dichiara che le spese sono interamente versate e pagate dall'inquilino sig. OMISSIS.

Mail del 18/10/2024 amministratrice Pedroni

Le invio il link attraverso il quale può scaricare i documenti e copia cartacea della richiesta di concessione edilizia,

Le allego l'ultima convocazione da cui vede sia il numero degli appartamenti sia eventuali morosi. Allo stato permane la morosità del signor OMISSIS benché stia rientrando. Distinti saluti.

Abitazione sub. 14 piano primo

Ingresso con porta blindata, soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno notte, bagno, due camere da letto, tre balconi. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale per l'abitazione al piano primo di mq. 99,12 circa, terrazzi mq. 25,80 circa.

Condizioni Generali dell'unità in oggetto: buone.

I pavimenti delle zone giorno, zona notte, bagno e ripostiglio sono in piastrelle ceramiche. Il bagno, il ripostiglio e le zone cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile tinteggiato.

Le finestre presentano infissi in PVC con termocamere e tapparelle in PVC,. Le porte interne sono tamburate in legno con vetrate soprastanti.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina, nel bagno e nel ripostiglio. Sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, bidet, vasca e doccia. Gli attacchi della lavatrice sono nel vano ripostiglio.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete. Impianto di condizionamento presente solo nella camera matrimoniale.

Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico condominiale.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio e dell'abitazione è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso, sebbene sia stato oggetto di periodiche manutenzioni.

L'unità immobiliare è allacciata a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano di rete con caloriferi in alluminio e caldaia pensile posizionata in cucina. Nel bagno si evidenzia la presenza sul soffitto di macchia di umidità causata in passato da perdita dall'impianto al primo piano ormai risolta.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne delle facciate è buono

Condizioni generali del complesso: buone

Box sub. 11 piano terra

posto al piano terra del complesso condominiale, con accesso carraio da via Papa Giovanni XXIII n°18 attraverso cancello ad apertura manuale. Al piano terra si accede inoltre al vano scala condominiale.

Box singolo con pavimenti in battuto di cemento, saracinesca in metallo del tipo basculante manuale verniciata.

Superficie lorda complessiva di circa mq. 27,21

Condizioni Generali dell'unità in oggetto: buone

Superficie complessiva di circa mq **124,92**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dell'immobile

Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone con regolare contratto d'affitto.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1973
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 404

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/09/1973 al n. di prot. 844

Abitabilità/agibilità in data 04/10/1974 al n. di prot.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione e Box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Covo (BG) CAP: 24050, via Papa Giovanni XXIII n°16

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione e Box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Covo (BG) CAP: 24050, via Papa Giovanni XXIII n°16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	c.c. n°11 del 24/04/2023
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	c.c. n°22 del 16/11/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione e Box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Covo (BG) CAP: 24050, via Papa Giovanni XXIII n°16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione.

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

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 18/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 631994,34.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 07/05/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 10/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Box

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 e Box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Papa Giovanni XXIII n°16

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Dalla distinta dall'Amministratrice del condominio sig.ra OMISSIS, le spese condominiali annuali dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva nella quota proporzionale di 84,91/1000 sulle parti comuni ammonta ad Euro 856,53. In distinta risulta un debito di Euro 255,41. Dalla dichiarazione verbale dell'amministratrice, la stessa dichiara che le spese sono interamente versate e pagate dall'inquilino sig. OMISSIS. Mail del 18/10/2024 amministratrice Pedroni Le invio il link attraverso il quale può scaricare i documenti e copia cartacea della richiesta di concessione edilizia, Le allego l'ultima convocazione da cui vede sia il numero degli appartamenti sia eventuali morosi. Allo stato permane la morosità del signor OMISSIS benché stia rientrando. Distinti saluti

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 84,91 distinta consuntivo del 01/10/2022 al 30/09/2023

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: Abitazione e Box



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	99,12	1,00	99,12
balconi	sup lorda di pavimento	25,80	0,33	8,51
		124,92		107,63

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.

Accessori:

Abitazione e Box 1. Box singolo	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 27,21 mq Valore a corpo: € 14000
------------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Altro OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/10/2022 per l'importo di euro 2.400,00 Registrato a Treviglio il 07/11/2022 ai nn.4127 serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2024.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:**Abitazione e Box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo Covo (BG), via Papa Giovanni XXIII n°16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	99,12	€ 1.150,00	€ 113.988,00
balconi	8,51	€ 1.150,00	€ 9.786,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.774,50
Valore corpo			€ 123.000,00
Valore accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 137.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.000,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e Box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	107,63	€ 137.000,00	€ 137.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 123.300,00

Valore diritto e quota € 123.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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



€ 123.300,00



Lotto: 002 - terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG) frazione: Cascina Emma, via Albarotto

Quota e tipologia del diritto

3/24 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sig.ra OMISSIS , sezione censuaria Romano di Lombardia, foglio 9, particella 2256, qualità semin. irrg., classe 2, superficie catastale 800, reddito dominicale: € 6,61, reddito agrario: € 6,61

Derivante da: In virtù della dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del registro di Monza, il 04/06/2002 al n. 177/2002, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 02/12/2004 al n. 43741 di formalità e successiva dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del registro di Monza, il 12/07/2006 al n. 43/64, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 20/02/2008 al n. 7909 di formalità.

Confini: A nord con mappali 1520 e 1607, a sud con mappale 2233 e sede ferroviaria, a est con mappale 1519, a ovest con mappale 1610

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona, con traffico limitato e locale è caratterizzata da un'edilizia rurale di varie epoche. E' inserita in un contesto prettamente agricolo. La localizzazione è periferica rispetto al centro cittadino e a margine della zona agricola e della sede ferroviaria. Il mappale 1995 è inserito nel P.G.T. come: Art.12 Aggregato edilizio di matrice rurale c2. Ambiti del tessuto urbano originati da nuclei rurali e cascinali di antica formazione ancora riconoscibili che presentano caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico. Incluso nell'immobile tutti i diritti, gli accessori, le accensioni e le pertinenze. L'area di pertinenza dell'immobile è agricola-rurale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno**

Caratteristiche zona:

Romano di Lombardia è un comune italiano di 20 817 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato nella pianura centrale bergamasca e capoluogo della Comunità territoriale Pianura Est (zona 9), dista circa 20 chilometri dal capoluogo orobico. Con decreto del Presidente della Repubblica Antonio Segni, del

17 settembre 1962, Romano di Lombardia ha ricevuto il titolo di Città.

Al di fuori del capoluogo comunale di Romano, l'unico altro centro abitato è la località Bradalesco (115 m s.l.m., 329 abitanti), che si trova all'estremità meridionale del territorio a ridosso del comune di Covo, in continuità urbana con quest'ultimo, separato soltanto dalla presenza del fosso Bergamasco, vecchio confine di stato tra il Ducato di Milano e la Repubblica di Venezia. La località prende il nome dalla cascina situata nella parte sud-est del centro, mentre in via della Malpensata si trova l'omonima cascina.

Descrizione sommaria

Il lotto seguente è costituito da un terreno agricolo di mq. 800,00 catastali, sito in Comune di Romano di Lombardia in località Cascina Emma, in un contesto a carattere agricolo rurale in prossimità della tratta ferroviaria Bergamo – Treviglio.

Presenta una forma planimetrica irregolare a forma trapezoidale. Attualmente risulta coltivato da ortaggi di diversa natura, installazione di ricoveri posticci per animali di diversa natura.

L'accesso al terreno avviene dalla strada comunale via Albarotto che collega la cascina Albarotto con la cascina Emma.

Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo-rurale caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo rurale.

Nella zona, che dista pochi chilometri dal centro del paese, scarseggiano sia i servizi di tipo commerciale che quelli pubblici, come solitamente accade nelle zone a vocazione agricola. Carenti risultano anche i collegamenti con le principali arterie di traffico urbano ed extraurbano.

L'identificazione catastale dei beni è la seguente: Agenzia del Territorio – Comune di Romano di Lombardia – Catasto Terreni – Foglio n. 9 – mappali: • 2256 semin. irrig. cl.2 ha 08.00 R.D. €. 6.61 R.A. €. 6,61.

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dell'immobile

Al momento del sopralluogo, il terreno si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 17
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG) frazione: Cascina Emma, via Albarotto

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG) frazione: Cascina Emma, via Albarotto

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	c.c. n°13 del 22/04/2024
Zona omogenea:	Art.12 Aggregato edilizio di matrice rurale c2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	c.c. n°34 del 04/10/2023
Zona omogenea:	Art.12 Aggregato edilizio di matrice rurale c2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Fascia di rispetto dei tracciati ferroviari e stradali
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG) frazione: Cascina Emma, via Albarotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 18/08/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 631994,34.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 07/05/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 10/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

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: Terreno
agricolo sito in , via Albarotto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli e tutele Fascia di rispetto dei tracciati ferroviari e stradali

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: Terreno

Accessori:

Terreno

1. Terreno annesso

Svilupa una superficie complessiva di 800 mq

Valore a corpo: € 2400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2024.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dei vincoli (sede ferroviaria) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

12.2 Fonti di informazione:**12.3 Valutazione corpi:**

**Terreno. agricolo con annesso Terreno annesso
Romano Di Lombardia (BG), via Albarotto**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 2.400,00
Valore complessivo intero			€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>

Terreno	agricolo con annesso Terreno annesso	0,00	€ 2.400,00	€ 300,00
---------	--------------------------------------	------	------------	----------



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 0

Valore diritto e quota

€ 0



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 2400,00



12-11-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

