



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. 40/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it



Beni in Fara Gera D'adda (BG)
Località/Frazione
via Longobardica n.22

INDICE

Lotto: 001

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguaamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota



Beni in Fara Gera D'adda (BG)
via Longobardica n.22

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Longobardica n.22

Note: Abitazione (quadrilocale) a p.1 con cantina a p.S1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

- OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio FA/17, particella 4030, subalterno 17, indirizzo via Longobardica n.22, piano S1-1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq 130, rendita € 503,55

Derivante da: denuncia di nuova costruzione Pro.15590 del 12/08/1995

Confini: partendo da nord e girando in senso orario:

- per l'abitazione loggia comune sub.1 e abitazione sub.18, affaccio su cortile comune sub.1, affaccio su via Circonvallazione, abitazione sub.16

- per la cantina corridoio comune sub.1, cantina sub.18, magazzino sub.42, ancora magazzino sub.42 e vano scala comune sub.1

e come meglio in sito ed alle mappe catastali.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico l'orientamento è errato e le coerenze indicate nell'atto di provenienza fanno riferimento a questo

Note: l'edificio nel quale è ricavata l'unità immobiliare in oggetto è individuata a catasto terreni con:

- foglio 1, particella 4030 di are 24,53 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato condominio Stalù come indicati dal codice civile in materia di condominio e come meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con:

- sezione FA, foglio 17, particella 4030/sub.1 - Bene Comune Non Censibile (scale, ascensore, cabina Enel, rampa, corridoi, lavanderia, cortile).

Le visure, l'elaborato planimetrico e la scheda catastale sono allegate alla presente sotto "3.1", "3.2" e "3.3"

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

si

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in via Longobardica n.22

Note: Box a p.S1

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni - OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio FA/17, particella 4030, subalterno 29, indirizzo via Longobardica n.22, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 25, superficie mq 29, rendita € 47,77

Derivante da: denuncia di nuova costruzione Pro.15590 del 12/08/1995

Confini: partendo da nord e girando in senso orario cavedio, lavanderia comune sub.1, corsello comune sub.1, terrapieno e come meglio in sito ed alle mappe catastali.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico l'orientamento è errato e le coerenze indicate nell'atto di provenienza fanno riferimento a questo

Note: l'edificio nel quale è ricavata l'unità immobiliare in oggetto è individuata a catasto terreni con:

- foglio 1, particella 4030 di are 24,53 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato condominio Stalù come indicati dal codice civile in materia di condominio e come meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con:

- sezione FA, foglio 17, particella 4030/sub.1 - Bene Comune Non Censibile (scale, ascensore, cabina Enel, rampa, corridoi, lavanderia, cortile).

Le visure, l'elaborato planimetrico e la scheda catastale sono allegate alla presente sotto "3.1", "3.2" e "3.4"

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria (buona), scuola secondaria (sufficiente), negozi al dettaglio (scarsi), municipio (buono), verde pubblico (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda.

Attrazioni storiche: Cassano d'Adda ed il suo castello.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Km 0.3, Treno (stazione di Treviglio ovest) km 8.1, Autostrada BREBEMI (casello di Treviglio) Km 7.2

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

abitazione a p.1 costituita da soggiorno/cottura, tre camere, disimpegno e due bagni oltre a cantina a p.S1

Superficie complessiva di circa mq **138,40**

E' posto al piano: 1 abitazione e la cantina a p.S1

L'edificio è stato costruito nel: 1993-1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 per l'abitazione e m 2,35 per la cantina

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni si evidenzia che le facciate presentano la zoccolatura staccata in più punti e minime scrostature della rifinitura oltre alla presenza di macchiature prevalentemente nel sottogronda e fessurazioni all'altezza dell'ultimo solaio. Inoltre sono evidenti nella loggia comune a p.1 delle infiltrazioni dal tetto anche se recentemente l'intera copertura dell'edificio condominiale è stato oggetto di un consistente intervento di manutenzione straordinaria

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio laterocemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solai sul p.T e p.1
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solaio sul p.T.
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: fuori terra
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: griglie materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: la porta della cantina è in lamiera
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: si evidenziano infiltrazioni prevalentemente nella loggia comune a p.1 anche se recentemente l'intera copertura è stato oggetto di un consistente intervento di manutenzione straordinaria
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: interna rivestimento: intonaco colorato condizioni: scarse Note: si evidenzia stacco della zoccolatura, scrostatura della finitura, macchiature e fessurazioni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: la pavimentazione della cantina è in calcestruzzo
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti

	Note: anche la zona cottura è piastrellata
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: non è stato possibile verificare il funzionamento stante che l'abitazione è priva dell'utenza elettrica
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: non è stato possibile verificare il funzionamento stante che l'abitazione è priva dell'utenza idrica
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: la caldaia è posta nella zona cottura. Non è stato possibile verificare il funzionamento stante che l'abitazione è priva dell'utenza del gas

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

box a p.S1

Superficie complessiva di circa mq **32,40**

E' posto al piano: **S1**

L'edificio è stato costruito nel: **1993-1995**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,50**

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni si evidenzia che le facciate presentano la zoccolatura staccata in più punti e minime scrostature della rifinitura oltre alla presenza di macchiature prevalentemente nel sottogronda e fessurazioni all'altezza dell'ultimo solaio. Inoltre sono evidenti nella loggia comune a p.1 delle infiltrazioni dal tetto anche se recentemente l'intera copertura dell'edificio condominiale è stato oggetto di un consistente intervento di manutenzione straordinaria

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solaio sul p.T.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Infissi Interni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera condizioni: sufficienti Note: la finestra è in ferro
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: calcestruzzo industriale condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: durante il sopralluogo l'impianto era attivo

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante 1967

NOTE: l'edificio era preesistente al 01.09.1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 91 - ANNO 1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Piano di recupero denominato Stalù

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 27/05/1993 al n. di prot. 4147

Rilascio in data 06/10/1993 al n. di prot. 4147

NOTE: tra le prescrizioni particolari è indicato che le coperture devono essere eseguite in coppi e canale in cotto, i pluviali in rame, soglie e zoccolature in pietra, intonaci di facciata al civile con colorazione di pitture a base di polveri di marmo e/o di terra, tutti i serramenti in legno naturale, le griglie esterne con tipologia a persiana ed alette, parapetti, recinzioni interne, pilastri di facciata è ammesso l'impiego di mattoni fatti a mano, i cortili da pavimentare con materiale naturale.

La concessione è allegata alla presente sotto "4.1"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 94 - ANNO 1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: varianti in corso d'opera alla C.E. n.91/93 del 06/10/1993

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/05/1994 al n. di prot. 4740

Rilascio in data 21/04/1995 al n. di prot. 4740

NOTE: la concessione è allegata alla presente sotto "4.2"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 10488/14132 - ANNO 1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Attestazione di agibilità

Presentazione in data 30/10/1995 al n. di prot. 10488

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1999 al n. di prot. 10488/14132

NOTE: il Responsabile del Servizio Tecnico ha attestato che la richiesta di agibilità presentata in data 30/10/1995 è completa della documentazione e si è verificata la condizione prevista dall'art.4 DPR 425/1994 (approvazione per decorrenza dei termini). Attestazione a far data dal 02.12.1999 per la seguente consistenza:

- p.Int. n.21 accessori e 22 box

- p.T. n.9 abitazioni
 - p.1 n.9 abitazioni
 oltre ad un negozio ed un magazzino.
 L'attestazione è allegata alla presente sotto "4.3"
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 8472/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione interventi edilizi liberi

Per lavori: manutenzione ordinaria della copertura

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 07/06/2024 al n. di prot. 8472

NOTE: è stata presentata dall'Amministratore del condominio è non è allegato nessun elaborato o altra documentazione.

La comunicazione è allegata alla presente sotto "4.4"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Longobardica n.22**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la superficie interna dell'alloggio è inferiore di circa cm 15 in larghezza e di circa cm 20 in lunghezza rispetto a quanto autorizzato dovuto al maggior spessore dei muri perimetrali e di quelli a separazione delle unità immobiliari (seppure negli elaborati grafici non sono quotati). Inoltre, leggera traslazione dei pilastri interni e delle porte interne. Le aperture esterne, in particolare quelle del soggiorno verso la loggia, la finestra è indicata come portafinestra e la portafinestra ha una larghezza inferiore come la finestra della cottura ma il rapporto aereoilluminante è comunque garantito considerando soggiorno e cottura (aperta su questo) come unico ambiente. Per i due bagni non è indicato negli elaborati il rispetto dei rapporti aereoilluminanti e per il bagno con finestra sulla loggia si ritiene leggermente superiore al limite (si potrebbe installare un estrattore d'aria come se fosse cieco). L'altezza interna è di circa m 2,75 rispetto a quella indicata negli elaborati di m 2,80 ma comunque rispetta la tolleranza costruttiva del 2% e la minima prescritta è di m 2,70. Anche l'altezza della cantina è di circa m 2,35 anziché m 2,50 seppure per questa non c'è un'altezza minima. Prudenzialmente si ritiene di procedere con titolo abilitativo in sanatoria

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: piante, prospetti e sezioni

Oneri di regolarizzazione	
prestazioni professionali per allestimento della pratica edilizia compresa dei relativi elaborati grafici, importo stimato	€ 1.500,00
sanzione minima	€ 1.032,00
Totale oneri: € 2.532,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.**Garage o autorimessa [G] sito in via Longobardica n.22**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il box è più largo di circa cm 20 e quindi la superficie è maggiore di circa mq 1-1,50 rispetto a quella autorizzata che, seppure maggiore di quanto previsto dalle tolleranze costruttive, non incidendo sui parametri urbanistici essendo completamente interrato, è possibile procedere con la sanatoria. Inoltre, la porta verso il cavedio è divenuta finestra. Prudenzialmente si ritiene di procedere con titolo abilitativo in sanatoria

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: piante

Oneri di regolarizzazione

prestazioni professionali per allestimento della pratica edilizia compresa dei relativi elaborati grafici, importo stimato	€ 1.000,00
costo costruzione € 550,00 x mq 2,00 x 0,60 x 18% = sanzione minima	€ 516,00
Totale oneri: € 1.516,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Longobardica n.22

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in via Longobardica n.22

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.45 del 19/11/2012 - pubblicato sul BURL n.16 del 17/04/2013
Ambito:	Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	l'edificio è individuato con "Conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture", art. PDR 19 che prevede: sostituzione del tetto anche con minime variazioni, variazione schema distributivo interno, variazione quota altimetrica dei solai, modifica aperture esterne anche su strada. Tutti gli interventi saranno effettuati nel rispetto degli elementi architettonici-decorativi presenti. Inoltre, tutte le facciate dell'edificio sono soggette a recupero ambientale. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "1.2"

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Longobardica n.22

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

Note: si evidenziano minimi scostamenti nella posizione delle porte e dei pilastri interni oltre all'altezza interna rilevata di m 2,75 anziché m 2,80 ma, trattandosi di modeste modifiche che non incidono sul classamento e consistenza dell'immobile, si conferma comunque la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in via Longobardica n.22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come meglio precisato nelle difformità edilizie il box ha una superficie maggiore di circa mq 1,50-2,00 rispetto a quella riprodotta nella scheda catastale ed, inoltre, non c'è porta di collegamento con il cavedio ma una finestra

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
onorari e diritti catastali	€ 570,00
Totale oneri: € 570,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 07/02/2001.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 08/02/2001 al 16/07/2007.

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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 17/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto è allegato alla presente sotto "5.1"

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 23/03/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € mporto capitale: :

Note: iscrizione è contro OMISSIS (precedente proprietario). Oltre agli immobili oggetto della presente riguarda anche le unità immobiliari in Treviglio individuate a catasto fabbricati con

Come risulta dall'atto di provenienza l'ipoteca è stata assentita di cancellazione con atto OMISSIS in data 06/06/2007 ai OMISSIS, Registrato a Treviglio il 21/06/2007 al OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2006 ai nn. OMISSIS; il pignoramento è contro OMISSIS (precedente proprietario) e riguarda gli immobili oggetto della presente. Come risulta dall'atto di provenienza il pignoramento è stato ordinato di cancellazione dal G.E. del Tribunale di Bergamo in data 21/02/2007 n. E.I., n.

- 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 13/07/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 13/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: Importo capitale: €

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/01/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero Urbanistico in via Longobardica; A rogito di OMISSIS in data 16/06/1993 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 30/06/1993 ai nn. OMISSIS;

Isritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1993 ai nn. OMISSIS; è stata stipulata tra la società OMISSIS. ed il comune di Fara Gera d'Adda.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Longobardica n.22
no

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Longobardica n.22
no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.300,00.

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

Intervento di manutenzione straordinaria della copertura del condominio risulta ancora da versare a saldo l'importo complessivo di € 6.598,83 che pro quota millesimale di 65,91 agli esecutati confluirà nella gestione preventiva anni 2024-2025: 435,00 €

- Accantonamento fondi per futuri lavori di adeguamento autorimesse per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi per l'importo complessivo di € 3.000,00 che confluirà nella gestione anni 2024-2025 che compete agli esecutati: 405,57 €

- Accantonamento per la gestione straordinaria "Copertura condominiale" delibera del 21/12/2023, gestione anni 2023/2024 per la quota di competenza degli esecutati : 4.016,50 €

- Prudenzialmente si ritiene di dedurre dal valore dell'immobile anche queste spese straordinarie che, seppure parzialmente già scadute al momento di redazione della presente, ammontano a circa: 4.857,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa € 15.580,00.

L'amministratore del Condominio Stalù ha indicato il debito degli esecutati nei confronti del condominio per la gestione già scaduta anno 2023/2024 di € 1.279,09 per la gestione in corso 2024/2025 di € 1.057,26 e quindi complessivamente, compreso i saldi delle gestioni precedenti, di € 15.576,43.

Come stabilito dall'art.63 delle disposizioni di attuazione del C.C. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente si ritiene di dedurre dal valore dell'immobile l'importo di $(n.2 \times € 1.300,00) = € 2.600,00$.

Sempre l'amministratore ha riferito che è stato effettuato l'intervento di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio condominiale nella gestione anni 2023-2024 con pratica di recupero fiscale ma che la quota parte degli esecutati pari ad € 3.859,08 non potrà essere usufruita dall'aggiudicatario in quanto nulla è stato versato

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nell'atto di provenienza nulla è indicato.

Dalla tabella millesimale generale risultano per l'abitazione ed il box 73,55 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - la scala principale dell'edificio condominiale è dotata di ascensore ma in occasione del sopralluogo non funzionava.

Con delibera condominiale del 27/12/2022 è stato rimesso in esercizio con formula conservativa che prevede che l'impianto sia fermo ma coperto da assicurazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: l'abitazione non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: A



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione p.1	sup lorda di pavimento	126,50	1,00	126,50
Cantina p.S1	sup lorda di pavimento	11,90	0,30	3,57
		138,40		130,07

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.



Identificativo corpo: B



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box p.S1	sup lorda di pavimento	32,40	1,00	32,40
		32,40		32,40

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di abitazione con box non ulteriormente frazionabili



11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Longobardica n.22

Libero

Note: chiavi a mano del custode

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Longobardica n.22

Libero

Note: chiavi a mano del custode



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Pochi i fattori positivi che la influenzano ad eccezione del riscaldamento autonomo per l'alloggio (oggi sempre più richiesto), le generose superfici dei vari locali dell'abitazione (edificio preesistente ed oggetto di ristrutturazione), l'esposizione (con due lati liberi su via Indipendenza e sul cortile comune ed uno in parte



sulla corte condominiale), la dotazione di autorimessa e la possibilità di parcheggiare nell'ampio cortile comune (seppure nel regolamento condominiale è espressamente indicato all'art.3 che è vietata la sosta dei veicoli nelle aree comuni).

Di contro, negativamente, il mercato immobiliare di Fara Gera d'Adda poco attivo (il paese è decentrato rispetto alle principali strade di collegamento BG-MI), la posizione dell'alloggio con il lato nord che si affaccia sulla loggia comune (a discapito della privacy per le aperture dirette sulla loggia), la carenza di isolamento termico rispetto alle norme attuali più stringenti (edificio ante 1967 ristrutturato nel 1993-1995; l'abitazione adiacente dotata di APE riporta la classe energetica G, la peggiore), le rifiniture dell'alloggio (risalenti all'epoca della ristrutturazione e di tipo economico/normale), per le facciate la caduta della zoccolatura e mancanza in più punti dell'intonaco di finitura oltre a macchiature e fessurazioni.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 10-20%) in particolare per gli immobili non di pregio ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficoltà di accesso al credito a seguito dell'aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stringenti già dal corrente anno potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.

Non stupisca che il valore base d'asta proposto nella presente sia di gran lunga inferiore a quello dichiarato nell'atto di provenienza o quello del mutuo concesso ma allora (anno 2007) il mercato immobiliare era nel periodo di massima espansione e gli immobili erano soprastimati ed, inoltre, all'epoca gli istituti bancari finanziavano l'intero valore dell'immobile oltre le tasse e spese notarili e quelle di mediazione come nel caso in esame

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Treviglio;

Altre fonti di informazione:

- Listino prezzi degli immobili di BG e provincia anno 2024
- Case & Terreni osservatorio immobiliare anno 2024.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Fara Gera D'adda (BG), via Longobardica n.22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.049,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p.1	126,50	€ 700,00	€ 88.550,00
Cantina p.S1	3,57	€ 700,00	€ 2.499,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.049,00
Valore Finale			€ 91.049,00
Valore corpo			€ 91.049,00
Valore complessivo intero			€ 91.049,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.049,00

B. Garage o autorimessa [G]

Fara Gera D'adda (BG), via Longobardica n.22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.608,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box p.S1	32,40	€ 420,00	€ 13.608,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.608,00
Valore Finale	€ 13.608,00
Valore corpo	€ 13.608,00
Valore complessivo intero	€ 13.608,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.608,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	130,07	€ 91.049,00	€ 91.049,00
B	Garage o autorimessa [G]	32,40	€ 13.608,00	€ 13.608,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% de valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione	€ 15.698,55
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.457,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.618,00
Arrotondamento	€ -83,45
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 76.800,00
Valore diritto e quota	€ 76.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.800,00
---	--------------------

Alzano Lombardo 15-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Giosuè Rota
