# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**
**N° Gen. Rep. 467/2024**

**PROMOSSA DA**
OMISSIS

**CONTRO**
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

# PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari
**Codice fiscale:** FRRFBA70H02A794N
**Studio in:** via Brignoli 12 - 24124 Bergamo
**Telefono:** 035 231085
**Fax:** 035 231085
**Email:** fb2arch@alice.it
**Pec:** fabio.ferrari@archiworldpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
via Giovanni da Verrazzano 66

**INDICE**

## Lotto: 001 - abitazione

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE....13
DESCRIZIONE GENERALE....13
Corpo: B....13
3. PRATICHE EDILIZIE....14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA....14
Corpo: B....14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA....15
Corpo: B....15
5. CONFORMITÀ CATASTALE....15
Corpo: B....15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI....15
Corpo:....15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI....15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE....15
Corpo: B....15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE....16
Corpo: B....16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ....16
11. STATO DI POSSESSO....16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO....16
Criterio di stima....16
Fonti d'informazione....17
Valutazione corpi....17
Adeguamenti e correzioni della stima....17
Prezzo base d'asta del lotto....18

## Lotto: 002 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA....7
Corpo: A....7
2. DESCRIZIONE....7
DESCRIZIONE GENERALE....7
Corpo: A....7
3. PRATICHE EDILIZIE....8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA....9
Corpo: A....9



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. CONFORMITÀ URBANISTICA....9
Corpo: A....9
5. CONFORMITÀ CATASTALE....9
Corpo: A....9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI....9
Corpo:....9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI....9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE....10
Corpo: A....10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE....10
Corpo: A....10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ....11
11. STATO DI POSSESSO....11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO....11
Criterio di stima....11
Fonti d'informazione....11
Valutazione corpi....11
Adeguamenti e correzioni della stima....12
Prezzo base d'asta del lotto....12
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA....13
Corpo: B....13
2. DESCRIZIONE....13
DESCRIZIONE GENERALE....13
Corpo: B....13
3. PRATICHE EDILIZIE....14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA....14
Corpo: B....14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA....15
Corpo: B....15
5. CONFORMITÀ CATASTALE....15
Corpo: B....15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI....15
Corpo:....15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI....15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE....15
Corpo: B....15



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE....16
Corpo: B....16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ....16
11. STATO DI POSSESSO....16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO....16
Criterio di stima....16
Fonti d'informazione....17
Valutazione corpi....17
Adeguamenti e correzioni della stima....17
Prezzo base d'asta del lotto....18



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-02-2025 alle 12:30
**Creditore Procedente:** OMISSIS
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS
**Esecutato:** OMISSIS
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari
**Data nomina:** 19-10-2024
**Data giuramento:** 21-10-2024
**Data sopralluogo:** 19-11-2024
**Cronologia operazioni peritali:** 30-10-2024 catasto e conservatoria, 19-11-2024 e 21-11-2024 sopralluoghi Treviglio, 02-12-2024 e 20-12-2024 accesso atti comune di Treviglio.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Treviglio (BG)**
via Giovanni da Verrazzano 66

## Lotto: 001 - abitazione

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giovanni da Verrazzano 66**

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

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: OMISSIS, foglio 21, particella 15240, subalterno 52, indirizzo via Giovanni da Verrazzano, scala e, piano 2-S1, comune Treviglio, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie 50 mq (47), rendita € 424,79
Confini: ad ovest con affaccio su area comune, a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con vano scala e ascensore condominiali.

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

### 2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Giovanni da Verrazzano n. 66 a Treviglio, all'incrocio con la via Bergamo, all'interno di un complesso immobiliare, denominato Condominio Le Torri, a destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra, in zona nord di Treviglio in prossimità delle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco con inserti in rivestimento lapideo; la copertura è a falde. L'unità immobiliare residenziale è accessibile dalla via comunale tramite passaggio pedonale ad uso pubblico e direttamente dal vano scale e ascensore condominiali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affaccio unico ad ovest, al piano secondo in un complesso residenziale di quattro piani fuori terra, denominato Condominio Le Torri. Al piano interrato è compresa una cantina di pertinenza esclusiva.
Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:
monolocale con ingresso, angolo cottura, zona letto, disimpegno, un bagno, un balcone.
I pavimenti sono in piastrelle di medio formato in tutti i locali.
Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato e con rivestimento in piastrelle in bagno e angolo cottura.
I serramenti dell'abitazione sono in legno con vetrocamera, muniti di persiane in legno.
L'ingresso dell'abitazione è con porta blindata; le porte interne sono in tamburato; la porta della cantina è in metallo.
Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **60,00**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: 2003/2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre
**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| | |
|---|---|
| **Impianto elettrico:** | |
| *Esiste impianto elettrico* | SI |
| *Note* | di tipo comune sottotraccia |
| **Riscaldamento:** | |
| *Esiste impianto di riscaldamento* | SI |
| *Tipologia di impianto* | autonomo con caldaietta e termosifoni |
| **Condizionamento e climatizzazione:** | |
| *Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione* | SI |
| *Note* | split interno e motore esterno |
| **Ascensori montacarichi e carri ponte:** | |
| *L'immobile dispone di ascensori o montacarichi* | SI |
| *Esistenza carri ponte* | NO |

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 189/2003 e successive varianti.**
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/10/2003 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/02/2013 al n. di prot.

**Numero pratica: 586/2005 e successive varianti.**
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/09/2005 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/02/2013 al n. di prot.

**Numero pratica: 771/2006**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data  al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/02/2013 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giovanni da Verrazzano 66**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giovanni da Verrazzano 66**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | ambiti urbani consolidati - art.27 - tessuti con caratteri architettonici uniformi |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giovanni da Verrazzano 66**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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 al. 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 07/10/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 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 civile [A2] sito in Treviglio (BG), via Giovanni da Verrazzano 66**
no

**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:**

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** 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:** A

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| balcone | superf. esterna lorda | 10,00 | 0,33 | 3,30 |
| abitazione piano secondo | sup lorda di pavimento | 47,00 | 1,00 | 47,00 |
| cantina piano interrato | sup lorda di pavimento | 3,00 | 0,50 | 1,50 |
| | | **60,00** | | **51,80** |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: SI**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.Il tutto ha portato all' individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;Uffici del registro di Bergamo;Ufficio tecnico di Treviglio;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1350,00 / 1800,00;Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**
**Treviglio (BG), via Giovanni da Verrazzano 66**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.700,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| balcone | 3,30 | € 1.500,00 | € 4.950,00 |
| abitazione piano secondo | 47,00 | € 1.500,00 | € 70.500,00 |
| cantina piano interrato | 1,50 | € 1.500,00 | € 2.250,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 77.700,00 |
| Valore corpo | | | € 77.700,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 77.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 77.700,00 |

**Riepilogo:**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 51,80 | € 77.700,00 | € 77.700,00 |

**12.4**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 2.331,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

**Valore di stima:**

| | |
|---|---|
| Valore intero medio ponderale | € 75.369,00 |
| Valore diritto e quota | € 75.369,00 |

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € **75.369,00** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# Lotto: 002 - autorimessa

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giovanni da Verrazzano 66**

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

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: OMISSIS, foglio 21, particella 15240, subalterno 97, indirizzo via Giovanni da Verrazzano, piano S1, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 44,16
Confini: a nord con corsello comune, a sud, ad ovest e ad est con proprietà di terzi.

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Giovanni da Verrazzano n. 66 a Treviglio, all'incrocio con la via Bergamo, all'interno di un complesso immobiliare, denominato Condominio Le Torri, a destinazione residenziale di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona nord di Treviglio in prossimità delle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati ad intonaco; la copertura è a falde. L'area autorimesse è posta al piano interrato con accesso dalle scale condominiali e dall'accesso carrale automatizzato. L'autorimessa è accessibile direttamente dallo scivolo carrale e corsello comune al piano interrato direttamente dalla via comunale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale
**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene consiste in un box auto singolo al piano interrato in un complesso residenziale di quattro piani fuori terra, con accesso diretto dal corsello comune.
Il portone dell'autorimessa è con basculante metallico.
Il pavimento è in battuto di cemento.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie complessiva di circa mq **17,00**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2003/2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente
**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| | |
|---|---|
| **Impianto elettrico:** | |
| *Esiste impianto elettrico* | SI |
| *Note* | di tipo comune sottotraccia |
| **Riscaldamento:** | |
| *Esiste impianto di riscaldamento* | NO |
| **Condizionamento e climatizzazione:** | |
| *Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione* | NO |
| **Ascensori montacarichi e carri ponte:** | |
| *L'immobile dispone di ascensori o montacarichi* | SI |
| *Esistenza carri ponte* | NO |

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 189/2003 e successive varianti.**
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/10/2003 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/02/2013 al n. di prot.

**Numero pratica: 586/2005 e successive varianti.**
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/09/2005 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/02/2013 al n. di prot.

**Numero pratica: 771/2006**
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/02/2013 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B.**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giovanni da Verrazzano 66**

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B.**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giovanni da Verrazzano 66**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | ambiti urbani consolidati - art.27 - tessuti con caratteri architettonici uniformi |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: B.**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giovanni da Verrazzano 66**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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 al. 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 07/10/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 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: B**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), via Giovanni da Verrazzano 66**
no

**Spese di gestione condominiale:**
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.
**Spese condominiali scadute ed insolute 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:** Non specificato
**Attestazione Prestazione Energetica:** 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:** B

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| autorimessa piano interrato | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | **17,00** | | **17,00** |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Autorimesse e box
Sottocategoria:

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: SI**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un’indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.Il tutto ha portato all' individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;Uffici del registro di Bergamo;Ufficio tecnico di Treviglio;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 600,00 / 800,00;Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**
**Treviglio (BG), via Giovanni da Verrazzano 66**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.900,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| autorimessa piano interrato | 17,00 | € 700,00 | € 11.900,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 11.900,00 |
| Valore corpo | | | € 11.900,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 11.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 11.900,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| B | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 17,00 | € 11.900,00 | € 11.900,00 |

**12.4**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 357,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

**Valore di stima:**

| | |
|---|---|
| Valore intero medio ponderale | € 11.543,00 |
| Valore diritto e quota | € 11.543,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € **11.543,00** |

**Allegati**
- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: planimetrie stato di fatto- allegato e: documentazione fotografica

08-01-2025

L'Esperto alla stima
**Arch. Fabio Ferrari**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009