



# Tribunale di Bergamo



**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 477/2024**

**ASTE GIUDIZIARIE** PROMOSSA DA  
OMISSIS  
**CONTR**  
OMISSIS



**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## 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](mailto:studiogeomcolombi@gmail.com)  
**Pec:** [davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it](mailto:davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it)



Beni in **Treviglio (BG)**  
Località/Frazione **Geromina**  
via Dei Gelsi n°2

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento e Box**

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

**INFORMAZIONI PROCEDURA****Giudice:** Dott. LUCA FUZIO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-02-2025**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Geom. Davide Matteo Colombi Manzi**Data nomina:** 29-10-2024**Data giuramento:** 29-10-2024**Data sopralluogo:** 03-12-2024

**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 Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, completa, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Trattasi di complesso condominiale a destinazione abitativa con n° 6 abitazioni, n° 6 cantine e n°6 box posto in via Dei Gelsi n° 2, avente accesso pedonale e carraio dalla Via Dei Gelsi n°2 Comune di Treviglio fraz. Geromina. Il CTU, accettato l'incarico in data 29/10/2024, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo. In data 03/12/2024 di essermi recato con il custode presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp.7028 sub.3 consistente in un'abitazione disposta al piano primo e mapp.7023 sub.4 autorimessa posta al piano terra all'abitazione. 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.3 e 4 non sono conformi alle planimetrie catastali. L'immobile sub. 3 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.) In seguito al sopralluogo, per le caratteristiche dell'intero immobile, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di un solo lotto (lotto 1 –appartamento e box,) indicando il valore e la superficie. - Di essermi recato successivamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviglio per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie.

Beni in **Treviglio (BG)**  
Località/Frazione **Geromina**  
via Dei Gelsi n°2

## 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 Treviglio (BG) CAP: 24047 frazione: fraz. Geromina, via Dei Gelsi n°2**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 20, particella 7028, subalterno 3, indirizzo via Dei Gelsi n°2, piano 1, comune TREVIGLIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5, rendita € 371.85

Derivante da: Compravendita del 30/01/2002 n° rep. 559219 trascritto il 13/02/2002 ai nn. 6606/4917 notaio OMISSIS.

Confini: Da tre lati prospetto su cortile comune, da un quarto lato vano scale e appartamento sub. 4. Cantina da un lato locale comune, da un secondo lato cantina n°2 e cortile comune, da un terzo lato cortile comune, da un quarto lato cantina n°6.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sig. OMISSIS, foglio 20, particella 7023, subalterno 4, indirizzo via Dei Gelsi n°2, piano T, comune TREVIGLIO, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, rendita € 47.10

Derivante da: Compravendita del 30/01/2002 n° rep. 559219 trascritto il 13/02/2002 ai nn. 6606/4917 notaio OMISSIS.

Confini: Box da un lato box n°6, da un secondo lato mappale 1121/a, da un terzo lato box n°1, da un quarto lato cortile comune.

### 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 bifamiliari, multipiano di varie epoche. E' inserita in un contesto prettamente residenziale ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è periferica rispetto al centro cittadino nello specifico è posta nella fraz. Geromina e a margine della zona agricola. Il mappale 7028 e 7023 è inserito nel P.G.T. come: R3 – Ambiti residenziale in relazione al contesto rurale Incluso nell'abitazione tutti i diritti, gli accessori, le accensioni e le pertinenze. L'area di pertinenza del fabbricato è adibita in parte a corsello per l'ingresso carrabile e in parte a corsello pedonale con giardino esclusivo al complesso condominiale.

**Caratteristiche zona:** periferica 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**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 economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione e box**

La proprietà pignorata è compresa in un complesso condominiale residenziale di tre piani fuori terra compreso il piano rialzato, piano seminterrato e corsello comune per il passaggio pedonale e carrale.

Costituito da n°6 appartamenti, n°6 cantine e aree comuni al piano seminterrato, giardino comune, n°6 box distaccati al piano terra che identificano l'intero complesso posto in via Dei Gelsi n°2 in periferia del paese di Treviglio fraz. Geromina.

Confina l'abitazione da tre lati prospetto su cortile comune, da un quarto lato vano scale e appartamento sub. 4. Cantina da un lato locale comune, da un secondo lato cantina n°2 e cortile comune, da un terzo lato cortile comune, da un quarto lato cantina n°6. Box da un lato box n°6, da un secondo lato mappale 1121/a, da un terzo lato box n°1, da un quarto lato cortile comune.

Da quanto dichiarato dal sig. OMISSIS, le spese condominiali annuali dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva sulle parti comuni e quota acqua ammonta ad Euro 50.00 mensili. L'immobile non è gestito da alcun amministratore condominiale.

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 in laterizio intonacate esternamente con intonaco cementizio tinteggiato. La copertura risulta formata da falde inclinate in latero-cemento e manto di copertura in tegole, camini prefabbricati e lattoneria in lamiera preverniciata con pluviali in pvc. L'area esclusiva è recintata con muretti in c.a. e barriera in pannelli di cemento lavorato, cancello pedonale e carrale in ferro verniciato a maglia lavorata ad apertura elettrica ed impianto citofonico.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali sono in cemento liscio mentre i percorsi carrali sono in ghiaia. Giardino esclusivo all'intero immobile.

Porta d'ingresso condominiale in ferro con specchiature in vetro come pure finestroni vano scala. Scala condominiale in gradini prefabbricati cementizi e barriera in ferro verniciata a maglia semplice.

Il piano interrato destinato ad vani comuni e cantine, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in blocchi di c.l.s. intonacati e porte in legno.

**Abitazione sub. 4 piano terra**

Ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno notte, bagno, due camere da letto.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale per l'abitazione al piano primo di mq. 75,50 circa, balcone lato soggiorno mq. 4,85 circa, balcone lato camera mq. 6,30, cantina mq. 12,97 circa.

I pavimenti delle zone giorno, dei bagni e delle camere sono in piastrelle ceramiche. Il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile.

Le finestre presentano infissi in legno con vetro semplice e tapparelle in pvc, le porte interne sono tamburate in legno bianche.

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

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete. Nei locali della cucina e della camera matrimoniale è presente l'impianto di condizionamento.

Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico. Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso.

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 ghisa e caldaia pensile posizionata in cucina.

Condizioni generali dell'unità: discrete, necessita di manutenzione per i serramenti.

**Box sub. 4**

posto al piano terra distaccato dall'immobile principale (abitazione), con accesso carraio da via Dei Gelsi n°2.

Box singolo con pavimenti in battuto di cemento, portone in ferro con specchiature in vetro. Superficie lorda

complessiva di circa mq 14,50. Condizioni Generali dell'unità: discrete

Superficie complessiva di circa mq **99,62**

E' posto al piano: 1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione straordinaria. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas metano
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



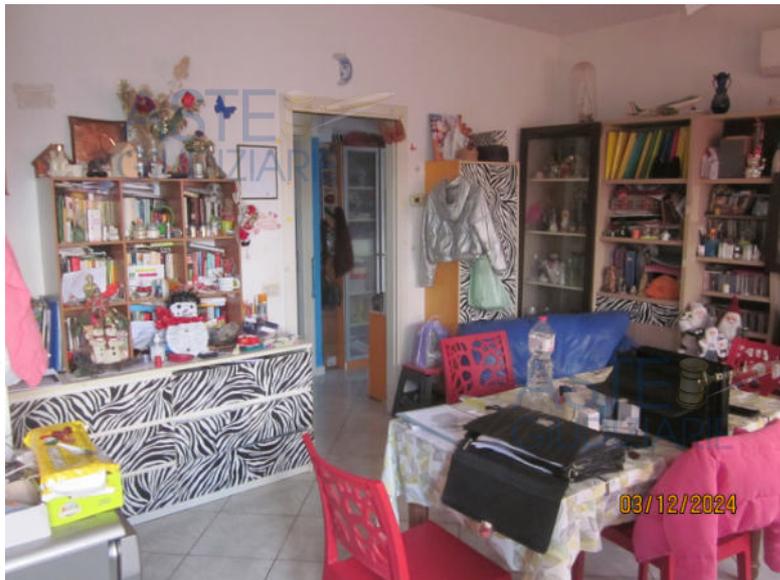
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 567 prot. 6186**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/05/1961 al n. di prot. 6186

**Numero pratica: 1072 prot. 13902**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di box per ricovero autoveicoli

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/1963 al n. di prot. 13902

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 8  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



**Numero pratica: n°3 prot. gen. 9044, prot. urb. 1060**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: chiusura balconi per formazione di locali di abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/01/1986 al n. di prot. 9044



### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047 frazione: fraz. Geromina, via Dei Gelsi n°2**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità accertate consistono nella diversa disposizione dei tavolati divisorii tra i locali cucina e soggiorno, diversa disposizione dei tavolati nel disimpegno notte.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria con oblazione di euro 1000.00 per le diverse disposizioni interne.

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. in sanatoria (sanzione) e spese tecniche	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Conformità edilizia: Dal confronto della documentazione depositata agli atti presso il Comune di Treviglio con lo stato di fatto dei luoghi, sono emerse difformità nella suddivisione interna dei locali dell'appartamento di cui al mappale 7028 sub. 3 In particolare le difformità accertate consistono nella diversa disposizione dei tavolati divisorii tra i locali cucina e soggiorno,, diversa disposizione dei tavolati nel disimpegno notte.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047 frazione: fraz. Geromina, via Dei Gelsi n°2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	c.c. n°82 del 25/10/2022
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 - Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale – R3 Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale edificati in aree di frangia ed in diretto rapporto agli spazi aperti della pianura rurale.
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: Abitazione e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047 frazione: fraz. Geromina, via Dei Gelsi n°2**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - locale cucina sprovvisto di tavolato divisorio con il soggiorno; - diversa posizione porta disimpegno notte; - risega tavolato divisorio tra disimpegno notte e camera matrimoniale;

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da aggiornare: - Scheda catastale Appartamento -

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA per aggiornamento catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** . 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:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 10/10/2024 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 Dei Gelsi n°2

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600.

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:** 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
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Appartamento	sup lorda di pavimento	75,50	1,00	75,50
Balconi	sup lorda di pavimento	11,15	0,33	3,68
Cantina	sup lorda di pavimento	12,97	0,10	1,30
		<b>99,62</b>		<b>80,48</b>

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	Identificato al n. sub. 4 Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 14,50 mq Valore a corpo: € <b>10000</b>
------------------------------------	--

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

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**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.

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 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'esecutato 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;

Ufficio tecnico di Treviglio.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo Treviglio (BG), via Dei Gelsi n°2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	75,50	€ 1.300,00	€ 98.150,00
Balconi	3,68	€ 1.300,00	€ 4.784,00
Cantina	1,30	€ 1.300,00	€ 1.690,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.624,00
Valore corpo			€ 104.000,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 114.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.000,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	80,48	€ 114.000,00	€ 114.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 99.100,00

Valore diritto e quota

€ 99.100,00



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



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

€ **99.100,00**



**Allegati**

1. licenze edilizie;
2. strumento urbanistico P.G.T.
3. documentazione fotografica



22-01-2025



L'Esperto alla stima  
**Geom. Davide Matteo Colombi Manzi**

