



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 565/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Luca Zanchi
Codice fiscale: ZNCLCU85C30I628Y
Partita IVA: 03358460164
Studio in: via Camozzi 1 - 24027 Nembro
Telefono: 035 520108
Fax: 035 520108
Email: info@geometrazanchi.com
Pec: luca.zanchi@geopec.it



Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
via Andrea Ponti, 17

INDICE

Lotto: 001 - Unico

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Luca Zanchi
Data nomina: 06-01-2025
Data giuramento: 08-01-2025
Data sopralluogo: 25-02-2025
Cronologia operazioni peritali: Accesso all'immobile sito in Fara Gera d'Adda via A. Ponti, 17 alla presenza del Custode Immobiliare Dott. Filippo Sodo in data 25/02/2025. Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Gera d'Adda in data 10/03/2025.

Beni in Fara Gera D'adda (BG)
via Andrea Ponti, 17

Lotto: 001 - Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045, via Andrea Ponti, 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a c.f. OMISSIS, foglio FA/2, particella 1825, subalterno 707, indirizzo via Andrea Ponti, 17, piano 1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 74, rendita € 244.03

Derivante da: DIVISIONE del 22/03/2025 Pratica n. BG0071293 in atti dal 24/03/2025 DIVISIONE (n. 71293.1/2025)

Confini: Appartamento: da un primo lato prospetto su via Mozzi, da un secondo prospetto su area comune, da un terzo prospetto su area comune e sub.24, da un quarto lato vano scala condominiale e sub.24.

Note: Subalterno derivante dalla divisione del Sub.25

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a c.f. OMISSIS, foglio FA/2, particella 1824, subalterno 3, indirizzo via Andrea Ponti, 17, piano T, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, superficie 14, rendita € 31.81

Derivante da: COSTITUZIONE del 30/10/1987 in atti dal 03/11/1992 U.I.U. SFUGGITE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 26764.1/1987)

Confini: Autorimessa: da un primo lato Sub.2, da un secondo lato sub 47, da un terzo lato sub.4, da un quarto lato sub. 47 Orto: da due lati sub 47, da un terzo lato sub.37, da un quarto lato sub.4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a c.f. OMISSIS, foglio FA/2, particella 1825, subalterno 708, indirizzo via Andrea Ponti, 17, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/2, classe 2, consistenza 20, superficie 23, rendita € 27.89

Derivante da: DIVISIONE del 22/03/2025 Pratica n. BG0071293 in atti dal 24/03/2025 DIVISIONE (n. 71293.1/2025)

Confini: Cantina: Da un primo lato via Mozzi, da un secondo lato A.U.I., da un terzo lato Corridoio comune, da un quarto lato terrapieno.

Note: Subalterno derivante dalla divisione del Sub.25

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

Si è verificata la corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si sottolinea che i nuovi subalterni 707 e 708 derivanti dalla DIVISIONE del 22/03/2025 Pratica n. BG0071293 in atti dal 24/03/2025 derivano dal Sub. 25.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Materna (Buono), Scuola Primaria (Buono), Scuola Secondaria primo grado (Buona), Scuola Secondaria di secondo grado ((Cassano d'Adda e Inzago, Sufficiente)), Uffici Postale (Buono), Banche (Buono), Supermercati (Buono), Ospedale (Vaprio d'Adda o Treviglio) (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto BGY 30 Km, Autobus 1 Km, Autostrada A4 7 Km, Strada Statale 1 Km, Treno 8 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina e autorimessa**

Appartamento posto al piano primo composto da: Ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, uno studio, disimpegno, bagno e balcone. Al piano seminterrato cantina esclusiva. In fabbricato distaccato autorimessa e porzione di orto esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **145,30**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocre condizioni manutentive con parecchia umidità, infiltrazioni di acqua con distacco di pittura dalle pareti e dai soffitti. Esternamente l'immobile versa in sufficienti condizioni manutentive con necessità di qualche manutenzione straordinaria alle parti condominiali. Anche la cantina presenta delle infiltrazioni di acqua e dell'umidità di risalita sui muri.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cantina
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC

	protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro e legno(blindato) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: scarse conformità: non a norma Note: Oggetto di delibera condominiale per rifacimento impianto.
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da collaudare
----------------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	25Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2023
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 2076 del 15/02/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria opere interne

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/02/2006 al n. di prot. 2076

Numero pratica: 146/121

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Box

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/1980 al n. di prot. 3215

Rilascio in data 12/11/1980 al n. di prot. 146/121

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045, via Andrea Ponti, 17**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un tavolato divisorio all'interno della camera per formare un disimpegno con lo studio, rimozione controsoffitto all'ingresso, realizzazione spalle in muratura nella zona giorno.

Regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria art. 6 bis comma 5

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione spazi interni

Oneri di regolarizzazione	
Cila in Sanatoria	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Diversa distribuzione spazi interni rispetto alla DIA 2076 del 15/02/2006

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045, via Andrea Ponti, 17

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.20 del 24/04/2024
Zona omogenea:	B1 - Art. 60
Norme tecniche di attuazione:	1- E' il villaggio del Linificio costituito da architetture ottocentesche in un contesto di verde privato e pubblico di qualità. Obiettivo del piano è la tutela e la valorizzazione dell'ambito. 2-Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento. 3-In conformità al Documento di Piano al fine di favorire gli interventi di recupero tutti gli interventi ammessi, anche quelli di demolizione di superfrazioni e di manufatti in contrasto, producono un incentivo in diritti edificatori, da applicarsi secondo il Regolamento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045, via Andrea Ponti, 17

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

Note: Per una corretta rappresentazione grafica dell'appartamento e relativa cantina è stata effettuata una Variazione catastale per DIVISIONE del 22/03/2025 Pratica n. BG0071293 in atti dal 24/03/2025 (n. 71293.1/2025).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità con atto dott. Matarrese Pasquale del 28-12-2005 rep.106356 trascritto a Bergamo il 29-03-2006 n.18989/10840.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Eredità devoluta per testamento notaio Cantiello rep. 4243/2198 registrato a Milano2 il 26/05/2003. Accettazione tacita di eredità con atto dott. Matarrese Pasquale del 28-12-2005 rep.106356 trascritto a Bergamo il 29-03-2006 n.18990/10841.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/08/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 334000; Importo capitale: € 167000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di contro ; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000; Note: CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 03/10/2008.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Andrea Ponti, 17

I Beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000 €.

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

Nessuna.

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

Nuove linee Metano: 351,21 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 175.21 €.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 33.40/1000

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: Appartamento con cantina e autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,80	0,33	1,58
Cantina	sup lorda di pavimento	23,50	0,25	5,88
Area Esterna Esclusiva	sup lorda di pavimento	43,00	0,10	4,30
		145,30		85,76

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Appartamento con cantina e autorimessa
1. Box

Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq
Destinazione urbanistica: Autorimessa
Valore a corpo: € **13000**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un'unica unità immobiliare, vendibile in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si è adottato il metodo della stima diretta comparativa, alla luce dei valori correnti in zona per i beni simili. Tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso, del grado d'accessibilità e di ogni altro elemento a favore e contro.

La superficie lorda che viene calcolata per determinare il valore dell'immobile, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà. Ad essa vengono aggiunte le superfici di accessori e pertinenze.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da un'indagine di mercato su comparabili simili, i valori medi per la destinazione principale sono pari a 900,00 €/m2..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina e autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Fara Gera D'adda (BG), via Andrea Ponti, 17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.184,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	74,00	€ 900,00	€ 66.600,00
Balcone	1,58	€ 900,00	€ 1.422,00
Cantina	5,88	€ 900,00	€ 5.292,00
Area Esterna Esclusiva	4,30	€ 900,00	€ 3.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.184,00
Valore corpo			€ 77.184,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.184,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.184,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina e autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	85,76	€ 90.184,00	€ 90.184,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.527,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.656,40
Valore diritto e quota € 73.656,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.656,40



Nembro, 25-03-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Luca Zanchi

