
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 30/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035253128

Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it

**Beni in Fara Gera D'adda (BG)
Via Andrea Ponti n.1**

INDICE**Lotto: 01 - Abitazione**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: 01.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: 01.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: 01.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: 01.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: 01.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: 01.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: 01.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima.....	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita.....	15

Lotto: 02 - Negozio + accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: 01.....	16
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: 01.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE	20
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: 01.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	21
Corpo: 01.....	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: 01.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo:.....	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: 01.....	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: 01.....	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima.....	24
Fonti d'informazione	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25
Regime fiscale della vendita	25

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 alle 9,30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Data nomina: 23-04-2023
Data giuramento: 27-04-2023
Data sopralluogo: 23-05-2023

Cronologia operazioni peritali: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di donazione trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, indica inoltre i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata che è stato acquisito dal perito ed allegato alla presente relazione peritale come all. I. Accettata in data 27/04/2023 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili. Il primo sopralluogo degli immobili veniva effettuato in data 23/05/2023 unitamente al Custode Avv. Elisabetta Maestrini, a causa della mancanza di tutte le chiavi d'accesso si limitava al solo appartamento al primo piano, in data 31/05/2023 veniva effettuato il sopralluogo per le restanti parti degli immobili. In entrambi i casi si eseguiva la documentazione fotografica ed il rilievo strumentale delle proprietà che evidenziava la corrispondenza con le planimetrie catastali. In data 12/07/2023 veniva effettuato l'accesso agli atti nel Comune di Fara Gera d'Adda per le verifiche relative alle pratiche edilizie che confermavano la corrispondenza con lo stato reale dei luoghi emerso durante i sopralluoghi.

**Beni in Fara Gera D'adda (BG)
Via Andrea Ponti n.1**

Lotto: 01 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo 01

Abitazione di tipo economico [A3]

Note: Quota di 1/1 piena proprietà di abitazione posta in Fara Gera d'Adda (BG) Via Andrea Ponti n.1 (all. A1 documentazione fotografica)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 1409, subalterno 5, piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, rendita € 271,14 (all. B1 e C1 visura e planimetria catastale).

Derivante da:

- atto di compravendita del 29/07/1987 N. Rep. 40660 Racc. 4318 Notaio Dott. Luigi Lo Prejato in Caravaggio, trascritto a Bergamo in data 22/08/1987 ai nn. 23125/15595 (trascrizione atto di compravendita all. H).

Confini:

- in lato nord abitazione altrà proprietà particella 1794, in lato est cortile comune, in lato sud via Longobardica, in lato ovest via Andrea Ponti.

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Fara Gera d'Adda (BG) Via Andrea Ponti n.1, si tratta di un'abitazione sita al primo piano di un edificio composto da più abitazioni e attività commerciali. La costruzione è stata edificata in tempi remoti con alcuni immobili ristrutturati in epoche più recenti, è in posizione centrale in una zona contraddistinta da abitazioni, attività commerciali e di servizio pubblico.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: commerciale-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: Scuola materna (distante km. 1,0), Scuola primaria (distante km. 0,5), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 0,5), Attività commerciali (distanti km. 0,1), Banche (distanti km. 0,1), Farmacia (distante km. 0,1), Ufficio postale (distante km. 0,2), Ospedale Treviglio (distante km. 5), Municipio (distante km. 0,1)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km. 21 - Treviglio a Km. 4.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 22, Stazione ferroviaria di Treviglio Km. 4, Fermata autobus Km. 0,1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un'abitazione sita al primo piano, è parte di un edificio di due piani fuori terra composto da più abitazioni e attività commerciali.

La costruzione è stata edificata in epoca remota e completamente ristrutturata nell'anno 1988, è ubicata in Comune di Fara Gera d'Adda (BG) Via Andrea Ponti n.1 in posizione centrale contraddistinta da abitazioni, attività commerciali e di servizio pubblico.

L'abitazione pignorata è così composta:

- soggiorno/cottura, n.2 camere, disimpegno, bagno, balcone.

L'immobile è ancora parzialmente occupato da arredo di proprietà del precedente affittuario Sig. OMISSIS che si è impegnato a rimuoverlo al più presto.

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel 1988

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in discreto stato di conservazione come dimostrato dalla documentazione fotografica (all. A1).

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: discrete
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura pietre e mattoni condizioni: discrete
	Componenti edilizie e costruttive
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: assente

<i>Pavim. Esterna</i>	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: balconi in gres condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: serratura di sicurezza condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: discrete
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: caloriferi condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

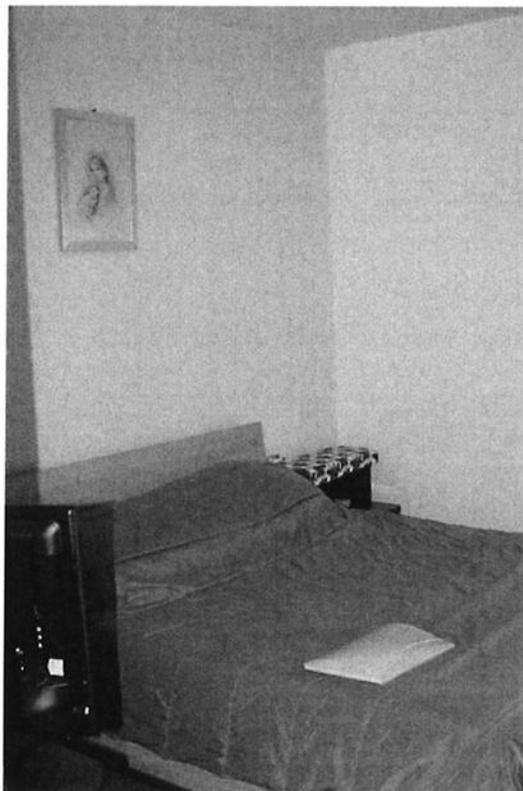
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1988
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas metano con caloriferi
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	Kw 24
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1988
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



SOGGIORNO



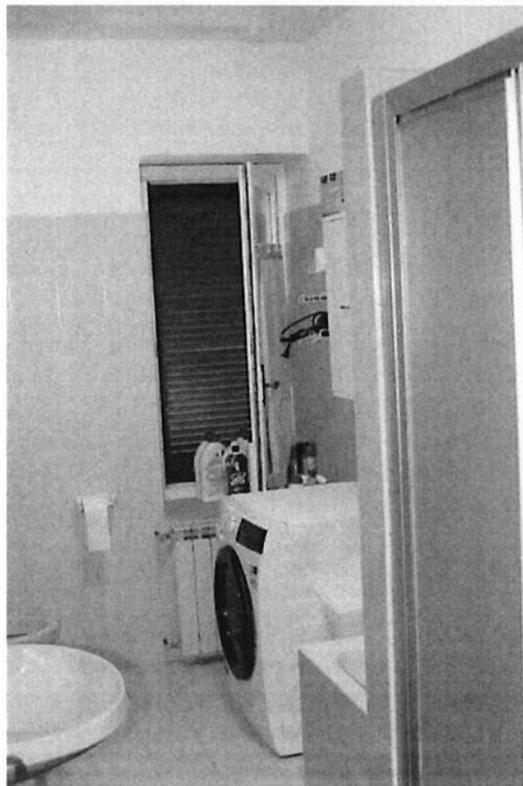
COTTURA



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA 2



BAGNO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 75/58 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: facciate e modifiche distributive

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 09/07/1987 al n. di prot. 4158

Agibilità in data 31/12/1989 al n. di prot. 7791

Numero pratica: 4/128

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in Variante

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n.75/58 del 09-07-1987

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 25/02/1988 al n. di prot. 7787

Agibilità in data 31/12/1989 al n. di prot. 7791

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: 01.****Abitazione di tipo economico [A3] sita in Fara Gera di'Adda, Via Andrea Ponti n.1**

In riferimento al corpo 01 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: 01.****Abitazione di tipo economico [A3] sita in Fara Gera d'Adda, Via Andrea Ponti n.1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.44 Consiglio Comunale del 16/11/2012 e n.45 Consiglio Comunale del 19/11/2012
Zona omogenea:	Zona A centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Tav. PdR 3 - conservazione delle strutture murarie esterne con modifica delle aperture
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.44 Consiglio Comunale del 16/11/2012 e n.45 Consiglio Comunale del 19/11/2012
Ambito:	Zona A centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Tav. PdR 3 - conservazione delle strutture murarie esterne con modifica delle aperture
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

In riferimento al corpo 01 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 01.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Fara Gera d'Adda, Via Andrea Ponti n.1

In riferimento al corpo 01 si dichiara la conformità catastale.

Note: le piccole differenze tra la planimetria catastale (all. C1) ed il rilievo dello stato di fatto (all. D1) non hanno rilevanza catastale in quanto le lievi modifiche interne quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo non variano il numero dei vani, la loro funzionalità e la rendita catastale, per questo motivo non necessitano di variazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: OMISSIS cod. fisc. OMISSIS vendeva a OMISSIS cod. fisc. OMISSIS il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito alla particella 1409 sub. 5 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Luigi Lo Prejato in Caravaggio (BG) in data 29/07/1987 ai nn. 40660/4318, trascritto a Bergamo in data 22/08/1987 ai nn. 23125/15595.

Note: all. H

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

avallo di Treviglio (BG) in data
03/12/2010 ai nn. 80672/25608, iscritta a Bergamo in data 16/12/2010 ai nn. 66215/13581

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS derivante da atto di precetto € /er-
bale di pignoramento in data 13/01/2023 al n. 10543 trascritto a Bergamo in data 25/01/2023 ai nn. 4252/2814
(all. G).

Dati precedenti relativi al corpo: 01

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: 01

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Andrea Ponti n.1

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale: l'immobile oggetto di perizia non fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile usufruisce degli spazi comuni relativi al cortile ed al portico che dà accesso carrabile e pedonale dal civico n.1 di Via Andrea Ponti.

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: G

Note indice di prestazione energetica: valido fino alla data del 24/11/2029

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

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 01

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		113,00		106,97

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dal Sig. OMISSIS come da contratto opponibile alla procedura, successivamente si è appreso che il contratto è stato risolto e che l'immobile risulta ad oggi libero da persone (devono essere rimossi gli ultimi beni mobili).

Per comunicare disdetta la prima data utile risultava il 30/05/2023, sei mesi prima della prima scadenza, ma alla prima scadenza il contratto non può essere risolto dalla procedura.

Si è ancora in attesa di conferma della cancellazione del contratto di locazione da parte della proprietà presso l'Agenzia delle entrate.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori

migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

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:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate (O.M.I.);
- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- € 710/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto;

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- O.M.I. Agenzia delle Entrate € 740/mq
- Borsino Immobiliare € 680/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari poste nelle zone limitrofe.

12.3 Valutazione corpi:

01. Abitazione di tipo economico [A3]

Fara Gera D'adda (BG), Via Andrea Ponti n.1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.948,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo	104,00	€ 710,00	€ 73.840,00
balcone	2,97	€ 710,00	€ 2.108,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.948,70
Valore corpo			€ 75.948,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.948,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.948,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Abitazione di tipo economico [A3]	106,97	€ 75.948,70	€ 75.948,70

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.189,74
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	€ 0,00

anteriore alla vendita:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 60.758,96

Valore diritto e quota € 60.758,96

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 01:

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

€ 60.758,96

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta.

Lotto: 02 - Negozio + accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo 01

Negozio + accessori [C1]

Note: Quota di 1/1 piena proprietà di negozio + accessori posti in Fara Gera d'Adda (BG) Via Andrea Ponti n.1 (all. A2 documentazione fotografica)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 15, particella 1409, subalterno 4, piano S1-T-1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 95, rendita € 966,55 (all. B2 e C2 visura e planimetria catastale).

Derivante da:

- atto di compravendita del 29/07/1987 N. Rep. 40660 Racc. 4318 Notaio Dott. Luigi Lo Prejato in Caravaggio, trascritto a Bergamo in data 22/08/1987 ai nn. 23125/15595 (trascrizione atto di compravendita all. H).

Confini:

- in lato nord scala di accesso alla particella 1409 sub. 5, in lato est cortile comune e altro negozio particella 1792, in lato sud via Longobardica, in lato ovest via Andrea Ponti.

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Fara Gera d'Adda (BG) Via Andrea Ponti n.1, si tratta di un negozio più accessori siti al piano terra, interrato e primo di un edificio composto da più abitazioni e attività commerciali. La costruzione è stata edificata in tempi remoti con alcuni immobili ristrutturati in epoche più recenti, è in posizione centrale in una zona contraddistinta da abitazioni, attività commerciali e di servizio pubblico.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: commerciale-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: Scuola materna (distante km. 1,0), Scuola primaria (distante km. 0,5), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 0,5), Attività commerciali (distanti km. 0,1), Banche (distanti km. 0,1), Farmacia (distante km. 0,1), Ufficio postale (distante km. 0,2), Ospedale Treviglio (distante km. 5), Municipio (distante km. 0,1)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km. 21 - Treviglio a Km. 4.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 22, Stazione ferroviaria di Treviglio Km. 4, Fermata autobus Km. 0,1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi + accessori [C1]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare oggetto di perizia, ultimamente utilizzata come macelleria, consiste in un negozio + accessori siti ai piani terra, interrato e primo, parte di un edificio di due piani fuori terra composto da più abitazioni e attività commerciali.

La costruzione è stata edificata in epoca remota e ristrutturata negli anni 1988 e 1991, è ubicata in Comune di Fara Gera d'Adda (BG) Via Andrea Ponti n.1 in posizione centrale contraddistinta da abitazioni, attività commerciali e di servizio pubblico.

L'unità immobiliare pignorata è suddivisa in due corpi distinti entrambi affacciati sul cortile condominiale (all. C2).

La parte adibita a negozio si affaccia sulle vie Andrea Ponti e Longobardica ed è composta da:

- negozio al piano terra con accesso dalla via Andrea Ponti e dal cortile condominiale;
- cantina al piano interrato con accesso tramite botola posta all'interno del negozio.

La parte relativa agli accessori è composta da:

- al piano terra spogliatoio con servizi ad uso del negozio con accesso dal cortile condominiale;
- al piano interrato cantina con accesso tramite scala posta all'interno dello spogliatoio;
- al piano primo locale sgombero accessibile solo dal cortile tramite scala a pioli amovibile.

L'immobile è attualmente occupato da arredo specifico per negozio di macelleria (bancone refrigerato, cella frigorifera, armadi refrigerati e attrezzatura per la lavorazione e vendita delle carni), tale arredo e attrezzatura è di proprietà del precedente affittuario che dovrà rimuoverla dall'immobile.

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel 1991

L'unità immobiliare ha le seguenti altezze utili interne: negozio circa m. 3.05 - locali accessori piano interrato circa m. 2.50, piano terra circa m. 2.70, piano primo circa m. 2.90.

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

Stato di manutenzione generale: discreto riguardo al negozio mentre i locali accessori risultano in grave stato di degrado.

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto il negozio non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in discreto stato di conservazione come dimostrato dalla documentazione fotografica (all. A2), i locali accessori invece si presentano in pessimo stato di manutenzione e necessitano di urgenti interventi di ripristino (all. A2).

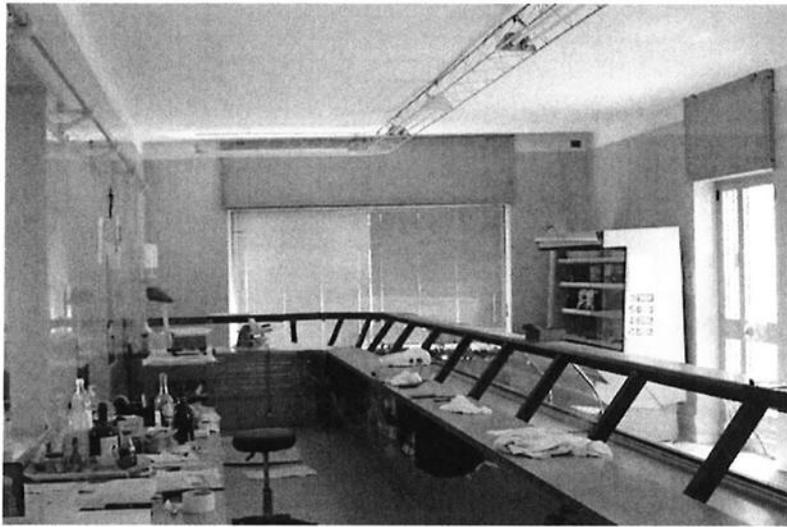
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: discrete
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura pietre e mattoni condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: saracinesche o inferrate materiale protezione: ferro condizioni: discrete

<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: alluminio e vetro condizioni: discrete
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: assente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: serratura di sicurezza condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: tutte le pareti materiale: ceramica condizioni: discrete
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: con certificato di collaudo Note: l'acqua calda è ottenuta tramite boiler elettrico

Impianti (conformità e certificazioni)

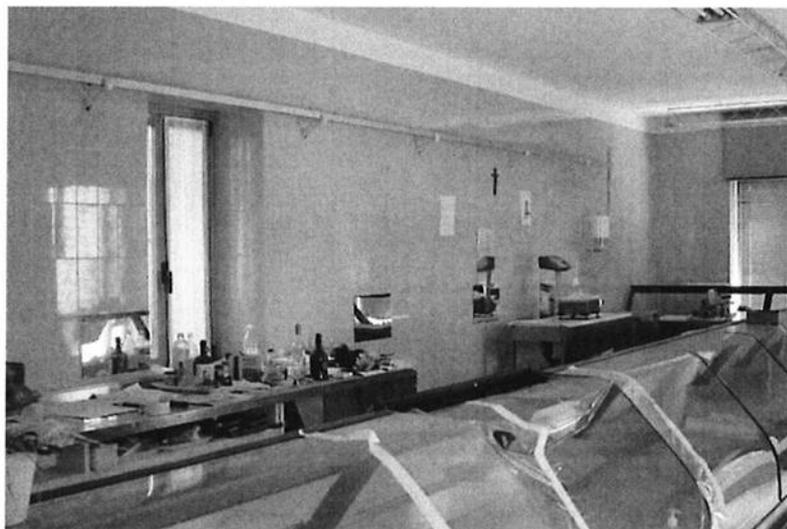
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1991
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	per la particolare destinazione dei locali adibiti alla lavorazione e vendita delle carni non è stato realizzato l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda è fornita da boiler elettrico.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carril ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carril ponte</i>	NO



NEGOZIO



NEGOZIO



NEGOZIO



INGRESSO SPOGLIATOIO E LOCALE SGOMBERO PIANO 1°



SPOGLIATOIO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 75/58 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: facciate e modifiche distributive

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 09/07/1987 al n. di prot. 4158

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1989 al n. di prot. 7791

Numero pratica: 4/128

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in Variante

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n.75/58 del 09-07-1987

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 25/02/1988 al n. di prot. 7787

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1989 al n. di prot. 7791

Numero pratica: 24/113

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione intervento di manutenzione straordinaria

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 16/02/1991 al n. di prot. 6016

NOTE: i lavori previsti nell'Autorizzazione edilizia sono stati realizzati solo parzialmente

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 01.

Negozio + accessori [C1] sito in Fara Gera d'Adda, Via Andrea Ponti n.1

In riferimento al corpo 01 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 01.

Negozio + accessori [C1] sito in Fara Gera d'Adda, Via Andrea Ponti n.1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.44 Consiglio Comunale del 16/11/2012 e n.45 Consiglio Comunale del 19/11/2012
Zona omogenea:	Zona A centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Tav. PdR 3 - conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.44 Consiglio Comunale del 16/11/2012 e n.45 Consiglio Comunale del 19/11/2012
Ambito:	Zona A centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Tav. PdR 3 - conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

In riferimento al corpo 01 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 01.

Negozio + accessori [C1] sito in Fara Gera d'Adda, Via Andrea Ponti n.1

In riferimento al corpo 01 si dichiara la conformità catastale.

Note: le piccole differenze tra la planimetria catastale (all. C2) ed il rilievo dello stato di fatto (all. D2) non hanno rilevanza catastale in quanto le lievi modifiche interne quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo non variano il numero dei vani, la loro funzionalità e la rendita catastale, per questo motivo non necessitano di variazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: OMISSIS cod. fisc. OMISSIS vendeva a OMISSIS cod. fisc. OMISSIS il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito alla particella 1409 sub. 4 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Luigi Lo Prejato in Caravaggio (BG) in data 29/07/1987 ai nn. 40660/4318, trascritto a Bergamo in data 22/08/1987 ai nn. 23125/15595.

Note: all. H

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] vantata da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. [redacted] in data 03/12/2010 ai nn. [redacted] trascritto a Bergamo in data 16/12/2010 ai nn. 66215/13581 [redacted] n data [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] S.p.A. contro OMISSIS derivante da atto di precetto [redacted] rogato in data 13/01/2023 al n. 10543 trascritto a Bergamo in data 25/01/2023 ai nn. 4252/2814 (all. G).

Dati precedenti relativi al corpo: 01

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: 01

Negozio + accessori [C1] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Andrea Ponti n.1

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale: l'immobile oggetto di perizia non fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile usufruisce degli spazi comuni relativi al cortile e al portico che dà accesso carrabile e pedonale dal civico n.1 di Via Andrea Ponti.

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: G

Note indice di prestazione energetica: valido fino alla data del 04/11/2029

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

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 01

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
		94,00		94,00

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.

Accessori:

01 1. cantina sottostante il negozio	Posto al piano interrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di 37,83 mq Destinazione urbanistica: cantina Valore a corpo: € 2000 Note: è collegata tramite botola al negozio soprastante ed è in pessimo stato di manutenzione
01 2. spogliatoio	Posto al piano terra Composto da un vano più servizi igienici Sviluppa una superficie complessiva di 29,30 mq Destinazione urbanistica: spogliatoio Valore a corpo: € 4000 Note: l'immobile ha accesso dal cortile condominiale ed è in pessimo stato di manutenzione
01 3. cantina sottostante lo spogliatoio	Posto al piano interrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di 29,30 mq Destinazione urbanistica: cantina Valore a corpo: € 1000 Note: è collegata tramite scala allo spogliatoio soprastante ed è in pessimo stato di manutenzione
01 4. locale soprastante lo spogliatoio	Posto al piano primo Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di 22,28 mq Destinazione urbanistica: sgombero Valore a corpo: € 1000 Note: si può accedere dal cortile condominiale tramite scala a pioli amovibile ed è in pessimo stato di manutenzione

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero da persone.**

Attualmente occupato da arredo e attrezzatura della macelleria di proprietà del precedente affittuario che dovrà rimuoverla dall'immobile.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo similare alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

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:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate (O.M.I.);
- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- € 820/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto;

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- O.M.I. Agenzia delle Entrate € 900/mq
- Borsino Immobiliare € 740/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari poste nelle zone limitrofe.

12.3 Valutazione corpi:**01. Negozio + accessori [C1]**

Fara Gera D'adda (BG), Via Andrea Ponti n.1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio piano terra	94,00	€ 820,00	€ 77.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.080,00
Valore corpo			€ 77.080,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 85.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.080,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
01	Negozio + accessori [C1]	94,00	€ 85.080,00	€ 85.080,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.016,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 68.064,00
Valore diritto e quota	€ 68.064,00

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 02

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 68.064,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta.

Allegati

- all. A1-2 (jpg) - documentazione fotografica
- all. B1-2 visure catastali
- all. C1-2 (jpg) - planimetrie catastali
- all. D1-2 (jpg) - piante rilievo stato di fatto
- all. E - pratiche edilizie e abitabilità
- all. F - ispezione ipotecaria
- all. G - trascrizione pignoramento
- all. H - trascrizione atto di compravendita
- all. I - certificato stato civile
- Scheda di controllo
- Dichiarazione trasmissione perizia
- Perizia privacy
- Perizia succinta
- Foglio riassuntivo identificativi catastali

06-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus

