

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

## GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa [REDACTED]



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Osvaldo Monti

**Codice fiscale:** MNTSLD41M06A794S

**Studio in:** Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo

**Telefono:** 035 242225

**Email:** segreteria@architettimontiassociati.it

**Pec:** osvaldo.monti@archiworldpec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**  
 Località/Frazione  
 via Gorizia n° 1/a

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione al 1°p

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa [REDACTED]

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-04-2024

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Osvaldo Monti

**Data nomina:** 11-12-2023

**Data giuramento:** 20-12-2023

**Data sopralluogo:** 06-02-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

19.12.23 - visure telem. all'Ag. Entrate / Territorio per acquisire mappa, planim.e visura di partita;

19.12.23 - ispezione ipotecaria telematica al nome [REDACTED] e all'U.I. oggetto di Proc.;

22.12.23 - istanza di accesso agli atti al Com.di Fara Gera d'Adda nonchè visura telematica del PGT - P.d.Regole dell'area sulla quale insiste il Fabbr.;

06.02.24 - soprall. a Fara Gera d'Adda per accesso all'abitazione; a seguire l'accesso all'Uff.Tecnico del Comune per visura Pratiche Edilizie;

13.02.24 - accesso al Comune di Fara Gera d'Adda per esame ulteriore documentaz. edilizia;

06.03.24 - Docfa con stesa e deposito della nuova planim. abitazione al 1°p.;

08.03.24 - stesa della Relazione.

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**  
via Gorizia n° 1/a

## **Lotto: 001 - Abitazione al 1°p**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gorizia n° 1/a**

Note: fa parte di piccola palazzina racchiudente 7 abitazioni realizzata con tipologie e rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione risalente agli anni 1969/1973

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: defunta

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio MM/1, particella 771, subalterno 3, indirizzo via Gorizia n.1/a, piano 1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 90, rendita € € 322,79

Derivante da: come indicato nel rogito 26.11.1973 qui compiegato (doc.7.3)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 112,01

Confini: abitazione: a sud, est ed ovest prospetto su area scoperta al mp.771, a nord con vano scala cond.le ed altra proprietà.

Note: L'area scoperta al mp.771 che attornia il fabbr. su tutti i lati risulterebbe non di uso comune ma di altro soggetto. Al vano scala cond.le che conduce all'U.I. oggetto di procedura si accede dalla via Gorizia n.1/a attraverso la striscia di cortile/marciapiedi, così come dichiarato nell'atto a rep.n.5234 del 26.11.1973 not. [REDACTED] di cui alla nota di trascrizione qui allegata (doc.7/3).

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

quanto indicato nell'atto di Pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La palazzina racchiudente le U.I. in esame è ubicata nell'immediata periferia nord del centro storico di Fara Gera d'Adda ma all'interno del centro abitato. E' attorniato da altri edifici pressochè simili a prevalente destinazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale - periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** commerciali-residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Trezzo d'Adda e Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dell'Adda.

**Attrazioni storiche:** Villaggio Crespi d'Adda a Capriate, Centro storico Treviglio.

**Principali collegamenti pubblici:** autopulman da Bergamo km 27 e da Treviglio km 10

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La U.I. in esame rappresentata dalla sola abitazione è ricavate in una palazzina elevata a 3p.f.t. e racchiudente 7 abitazioni con relativi accessori.

E' stata realizzata in parziale difformità alla Licenza di Edilizia n°48/43 del 28.08.69 e resa abitabile con certificato 14.06.1973 e con decorrenza in pari data.

L'abitazione in esame è costituite da:

- da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, n.2 camere, bagno e piccolo ripostiglio, nonchè ampio balcone nell'angolata sud/est;

A detta unità competono per quota millesimale le parti comuni come per legge ed in particolare il vano scala che si dirama dal piano terra sino al 3° piano.

L'abitazione non avrebbe alcun titolo sulle aree scoperte pertinenziali.

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: 1°piano

L'edificio è stato costruito nel: 1963-1964 e poi man mano ampliato e sopra elevato sulla base delle autorizzazioni qui compiegate (doc.9)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96-3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione correlato alla sua età.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b>  Note: protetto da barriera in acciaio verniciato a disegno semplice. Vi è installato tendone da sole, tra l'altro rotta.
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>tegole in laterizio su struttura comunque</b> condizioni: <b>appaiono buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b>  Note: pedate e alzate gradini e pianerottoli con rivestimento in marmo e le rampe sono protette da idonea barriera in acciaio a disegno semplice
<i>Solai</i>	tipologia: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>appaiono buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura di laterizio</b> condizioni: <b>appaiono buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>battenti</b> materiale: <b>pino di Svezia lucidato con specchiature a vetro-camera</b> protezione: <b>tapparelle</b>

	<p>materiale protezione: <b>pvc (tapparelle)</b>  condizioni: <b>buone</b>  Note: Alcune aperture sono protette anche da un 2° serramento in alluminio con specchiatura a vetro semplice</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b>  materiale: <b>legno tamburato mogano lucidato</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>tegole di laterizio</b>  coibentazione: <b>non accertabile</b>  condizioni: <b>appaiono buone</b>  Note: converse, cantonali e canali in lamiera con i relativi pluviali di scarico acque meteoriche.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>intonaco al civile rifinito con intonachino a colore</b>  coibentazione: <b>inesistente</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>in parte in cls ed in parte a ghiaietto delimitate da iuole</b>  condizioni: <b>buone correlate all'età</b></p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>ceramica</b>  condizioni: <b>buone</b>  Note: La zona giorno ed il bagno con pavimento in ceramica e le camere con pavimento a listelli di Rovere a spina di pesce, balcone con tesserine di gres rosso alternate con tozzetti bianchi.</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>intonacati al civile e tinteggiati</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b>  materiale: <b>legno tambutato con impiallicciatura mogano</b>  accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>  condizioni: <b>buone correlate all'età</b>  Note: tradizionale portoncino di primo ingresso, tipico dell'epoca di costruzione</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>bagni</b>  materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>  condizioni: <b>buone</b>  Note: altezza di ca ml 2,00ca</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>  rivestimento: <b>marmo</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	<p>tipologia: <b>rettilinea</b>  condizioni: <b>appaiono buone</b>  conformità: <b>appare a norma</b></p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>audio</b>  condizioni: <b>appaiono buone</b>  conformità: <b>appare a norma</b></p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: <b>semplici split di raffrescamento</b>  alimentazione: <b>elettrico</b>  rete di distribuzione: <b>non accertabile</b>  diffusori: <b>split</b>  condizioni: <b>appaiono buone</b>  conformità: <b>non accertabile</b>  Riferito limitatamente a: split posizionato all'ingresso/disimpegno Note: Macchina condensante all'esterno su balcone</p>

<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>non accertabile</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b> Note: caldaia installata in cucina anche con produzione acqua calda
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appaiono a norma</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>appare a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	all'impianto del fabbricato e fors'anche integrato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	appare buono
<i>Potenza nominale</i>	non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	la caldaia e gli impianti appaiono di recente installazione
<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



Fabbricato



Cucina



Soggiorno



Camera



Bagno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Numero pratica: 16-03-1964**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza di Costruzione  
 Per lavori: di costruzione nuovo fabbricato con magazzino e abitaz. civile  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 24/12/1963 al n. di prot.  
 Rilascio in data 16/03/1964 al n. di prot.

#### **Numero pratica: 49**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: ampliamento e sopralzo casa  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 27/12/1966 al n. di prot.

#### **Numero pratica: 48/43**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza di Costruzione  
 Per lavori: sopralzo fabbricato  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 28/08/1969 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 14/06/1973 al n. di prot.  
 NOTE: Sopralzo per abitazioni a piano Terra, 1° e 2°

#### **Numero pratica: 108**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Per lavori: realizzazione ripostigli  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 28/04/1986 al n. di prot. 2350  
 Rilascio in data 29/08/1989 al n. di prot.  
 NOTE: Riguarda il magazzino a piano terra e l'abitazione a piano amezzato.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

#### **Identificativo corpo: A.**

#### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gorizia n° 1/a**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggera e diversa perimetrazione ed S.L.P. della U.I. in esame ma comunque inferiore alla tolleranza del 2%; ampliamento del balcone nell'estremità nord su facciata est per ca mq.3. Il tutto come meglio raffigurato nell'elab.grafico (doc.2).

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Costo costruzione per s.n.r. balcone ca € 200 + sanzione € 1.000 + spese profess. stimate in € 1.300 o.a. + marche da bollo e diritti ca € 200 compr. e così per compl. €	€ 2.700,00
<b>Totale oneri: € 2.700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gorizia n° 1/a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°27 del 25.05.2022
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	art.61 del Piano delle Regole
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:	0,30 mq./mq.
Rapporto di copertura:	0,30 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	ml.11
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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gorizia n° 1/a**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale presentata in data 07.11.1973 a prot.n.2536 risulta pressochè conforme nella consistenza; di contro le tramezzature a separazione dei vani risultano lievemente traslati e/o parzialmente difformi con lo stato di fatto rilevato; il balcone in lato est risulta leggermente più lungo.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: è stato depositato ed approvato in data 06.03.2024 a prot.n.BG0038639 il docfa con relativa planim. riproducente l'esatta rappresentazione grafica dell'abitazione.

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

Note: Con il Docfa depositato la situazione si ritiene regolare.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non figura trascritta l'accettazione di eredità - 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 contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/05/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/05/2005 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40500; Importo capitale: € 27000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/09/1996 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/1996 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 30/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2023 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 economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Gorizia n° 1/a**  
agli atti catastali ed urbanistici non vi è traccia.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non segnalate.

**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:** non segnalate.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 112,01

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Risulterebbe che sull'area scoperta attorniante il fabbricato la U.I. in esame abbia il solo diritto di transito, come indicato nel rogito 26.09.1973 (doc.7/3).

**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:** agli atti non ne risultano

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

è stata determinata sulla traccia degli elab. di progetto ed opportunamente integrati con il rilievo effettuato in luogo. Con detti elementi è emersa una difformità piano-volum. dell'abitazione perchè leggermente modificata ma nei limiti della tolleranza del 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup linda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Balconi	sup linda di pavimento	16,00	0,33	5,28
		<b>103,00</b>		<b>92,28</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023-1

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 820

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa la ritengo non frazionabile e da alienare in unico blocco.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: All'interno dell'U.I. vi sono giacenti mobili, arredi e suppellettili della deceduta Esecutata come si evince dalle qui unite fotografie (doc.3).

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

sintetica riferita all'effettiva consistenza piano-volumetrica delle U.I. in esame e con applicazione dei prezzi correnti di mercato desunti dai consueti prezziari ed anche con raffronto a quelli dell'OMI.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo comune di Fara Gera d'Adda;

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: Bollettini FIMAA 2023, Case & Terreni 2023 e OMI 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): FIMAA: da 600 a 800 €/mq (21-50 anni); da 200 a 400 €/mq (da ristrutturare).

Case & Terreni: da 700 a 800 €/mq (15-40 anni); da 400 a 500 €/mq (da ristrutturare).  
OMI da 740 a 820 €/mq (abitazioni di tipo economico);

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

##### Fara Gera D'adda (BG), via Gorizia n° 1/a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.043,22.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	87,00	€ 700,00	€ 60.900,00
Balconi	5,28	€ 700,00	€ 3.696,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.596,00
lievitaz prezzi in aumento aumento del 5.00%			€ 3.229,80
assenza certif. impianti detrazione del 10.00%			€ -6.782,58
Valore corpo			€ 61.043,22
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.043,22
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.043,22

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	92,28	€ 61.043,22	€ 61.043,22

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.104,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.700,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 52.238,90

Valore diritto e quota € 52.238,90

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.238,90

**12.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

**Allegati**

doc.1 - elab.grafico d'inquadramento;

doc.2 - elab.grafico per rilievo stato di fatto e raffronti;

doc.3 - scatti fotografici;

doc.3 bis - scatti fotografici ricevuti dal custode;

doc.4 - dati di rilievo della U.I. abitazione;

doc.5 - documentazione catastale al 19.12.2023;

doc.6 - Docfa 06.03.24 per l'abitaz. al 1°p.;

doc.7/1 - ispezione ipotecaria al 19.12.23 al nome [REDACTED]

doc.7/2 - ispezione ipotecaria al 19.12.23 della U.I. al fg.1, mp.771 sub.3;

doc.7/3 - nota trascrizione Atto rep.n.5234 del 26.11.1973 per area scoperta;

doc.8 - attuale situazione urbanistica dell'area sulla quale vi insiste il fabbr.;

doc.9 - stralcio autorizzazioni edilizie del fabbr. e dell'abitaz.;

doc.10 - quotazioni OMI.

08-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Osvaldo Monti**