

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 386/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 035 4517038
Fax: 035 4517038
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Vicolo Pozzale, 4

INDICE**Lotto: 001 - Alloggio**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	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	10
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024 alle 09:45

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 08-08-2023

Data giuramento: 21-08-2023

Data sopralluogo: 07-09-2023

Cronologia operazioni peritali: 07-09-2023 - Accesso atti Comune di Fara Gera d'Adda (BG)

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Vicolo Pozzale, 4

Lotto: 001 - Alloggio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Pozzale, 4 a Fara Gera d'Adda (BG)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio Sez. Urb. FA 16, particella 94, subalterno 701, scheda catastale 000144680 del 02/05/2002, indirizzo Vicolo , scala /, interno /, piano T-1, commune di Fara Gera d'Adda (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 109 mq (102 mq escluse aree scoperte), rendita € 290,51.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da Nord in senso orario: alloggio di terzi di cui al mapp. 94, prospetto su vicolo privato di cui al mapp. 4347, edificio di cui al mapp. 1505, prospetti su cortile comune di cui al mapp. 3531.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (210 m, 1 min), Posta (500 m, 3 min), Farmacia (450 m, 2 min), Ospedale di Treviglio (10,8 Km, 16 min), Chiesa (260 m, 1 min), Supermercato (1,3 km, 3 min), Scuola primaria statale (750 m, 3 min), Scuola secondaria I grado (200 m, 1 min), Policlinico Zingonia (9,5 Km, 18 min), Scuola dell'infanzia (500 m, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Pignone.

Attrazioni storiche: Chiesa Parrocchiale di S. Alessandro.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min, Aeroporto di Linate (MI) 35,2 Km, 29 min, Autostrada A4 casello Capriate S. Gervasio (BG) 9,8 Km, 20 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 7,3 Km, 9 min, Stazione ferroviaria Cassano d'Adda 5,9 Km, 8 min, Stazione ferroviaria Treviglio Ovest (BG) 8 Km, 11 min, Stazione ferroviaria Treviglio (BG) 8,8 Km, 13 min, SP 184 bis 350 m. 1 min, Fermata Autobus 400 m. 2 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile ha ingresso indipendente da una cortile comune ed è distribuito su due piani come segue:

- al piano terra: portico esclusivo da si accede alla cucina, che è separata da un bagno per la presenza di una disimpegno. Dal portico partono anche scale aperte per accesso al piano primo;
- al piano primo raggiungibile anche con scale a chiocciola interne è presente: un disimpegno, e due camere da letto, da una delle quali si accede ad un secondo bagno; è dotato anche un piccolo terrazzo.

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto ai piani terra e primo.

L'edificio è stato costruito in epoca remota, l'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Fondazioni</i>	tipologia: muri controterra materiale: pietra condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a chiocciola materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: latero-cemento / legno condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: ante materiale protezione: legno condizioni: discrete

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Muratura di pietrame/laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: gesso condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: tavole di legno pitturate o perlinate condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura/bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e parabolica condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<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 murale
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	30,1 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2015
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 98**

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L. 28/2/85 ° 47)

Per lavori: sostituzione pavimenti, rifacimento intonaco interno, demolizione e ricostruzione tavolati.

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 16/01/1991 al n. di prot. 300

Numero pratica: 6/151

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: opere di ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 10/12/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 25/02/1991 al n. di prot. 8256

Numero pratica: 55/97

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere di ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/06/1997 al n. di prot. 6350

Rilascio in data 12/09/1997 al n. di prot. 6350

Numero pratica: 86/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: varianti in corso d'opera alla C.E. 55/97

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/1998 al n. di prot. 8908

Rilascio in data 16/12/1998 al n. di prot. 8908

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Pozzale, 4 a Fara Gera d'Adda (BG)**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Pozzale, 4 a Fara Gera d'Adda (BG)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza di:	D.C.C. n°45 del 19/11/2012 (DP, PS, CG) pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°16 del 17/04/2013 e D.C.C. n°27 del 20/05/2022 (PR) pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°25 del 22/06/2022
Norme tecniche di attuazione:	Rientra nel Centro Storico è soggetto a conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture e la facciata soggetta a recupero ambientale. E' soggetto agli artt. da 49 a 55 delle N.T.A.
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:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Pozzale, 4 a Fara Gera d'Adda (BG)**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

, proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 22/04/2004 ad (attuale proprietario), in forza di atto di acquisto a rogito di dott. , notaio in Segrate (MI), in data , ai nn. e trascritto a Bergamo, in data , ai nn.

, proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 26/11/1990 al 22/04/2004, in forza di atto di acquisto a rogito di dott. , notaio in Treviglio (BG), in data , al n. e trascritto a Bergamo, in data , ai nn.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati precedenti relativi al corpo: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG), Vicolo Pozzale, 4 a Fara Gera d'Adda (BG)

Spese di gestione condominiale: Non risulta costituito un condominio

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Solo parziale al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio p.t. e p.primo	sup lorda di pavimento	96,55	1,00	96,55
Portico	sup lorda di pavimento	12,90	0,50	6,45
Scale esterne e terrazzo	sup lorda di pavimento	7,55	0,33	2,49
		117,00		105,49

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: 2022 II semestre

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740.00

Valore di mercato max (€/mq): 820.00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**L'alloggio risulta occupato senza titolo****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Fara Gera d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Fara Gera D'adda (BG), Vicolo Pozzale, 4

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio p.t. e p.primo	96,55	€ 650,00	€ 62.757,50
Portico	6,45	€ 650,00	€ 4.192,50
Scale esterne e terrazzo	2,49	€ 650,00	€ 1.618,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.568,50
Valore corpo			€ 68.568,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.568,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.568,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	105,49	€ 68.568,50	€ 68.568,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 10.285,28

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 58.283,23

Valore diritto e quota € 58.283,23

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.283,23

Allegati

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 94

All. 3 - Scheda catastale alloggio particella 94 sub. 701

08-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario