

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 410/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino
Codice fiscale: RNFNRT73A50E506D
Studio in: Via Pascoletto 4/A - 24040 Lallio
Telefono: 035 200257
Fax: 349 4253748
Email: annaritaranfino@trarchitetti.it
Pec: annarita.ranfino@archiworldpec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione **Località Badalsaco**
Via Treviglio

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Appartamento con cantina	5
Corpo: B - Box	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Appartamento con cantina	7
Corpo: B - Box	10
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A - Appartamento con cantina	6
Corpo: B - Box	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A - Appartamento con cantina	7
Corpo: B - Box	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - Appartamento con cantina	9
Corpo: B - Box	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: A - Appartamento con cantina	10
Corpo: B - Box	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - Appartamento con cantina	10
Corpo: B - Box	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A - Appartamento con cantina	12
Corpo: B - Box	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: A - Appartamento con cantina	13
Corpo: B - Box	14

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione.....	14
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	16
Prezzo base d'asta del lotto	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-02-2026

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino

Data nomina: 03-11-2025

Data giuramento: 03-11-2025

Data sopralluogo: 20-11-2025

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, arch. Annarita Ranfino, è stata nominata Esperto Stimatore per la procedura esecutiva in epigrafe in data 29/10/2025, prestando giuramento e accettando formalmente l'incarico in data 03/11/2025. In adempimento al mandato conferito, sono state avviate le operazioni peritali, a partire dalla verifica della completezza e della regolarità della documentazione presente nel fascicolo della procedura esecutiva. Il Custode Giudiziario, previo contatto con la parte esecutata, ha reso possibile l'accesso ai locali del compendio immobiliare pignorato, consentendo la rituale ricognizione visiva degli spazi interni delle unità immobiliari e delle parti comuni esterne dell'edificio, garantendo così il regolare svolgimento delle attività tecniche. Le operazioni di verifica finale dello stato dei luoghi si sono concluse in data 03/01/2026, alla presenza dell'affittuario, il quale si è mostrato disponibile e collaborativo, agevolando il regolare espletamento delle attività della scrivente. Contestualmente, sono stati acquisiti ed esaminati i documenti urbanistici, catastali e amministrativi relativi ai beni oggetto della procedura esecutiva: - In data 19/11/2025 è stata presentata istanza di accesso agli atti presso il Comune di Fara Gera d'Adda (BG) e, successivamente, in data 19/12/2025, è stato effettuato l'accesso documentale per l'analisi della documentazione edilizia e urbanistica afferente agli immobili. - in data 07/01/2026 è stata presentata istanza di reperimento della documentazione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune, al fine di acquisire informazioni in merito al proprietario degli immobili e ai soggetti occupanti gli stessi. - in data 19/11/2025 è stata inoltre effettuata l'ispezione telematica presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, finalizzata all'acquisizione delle informazioni catastali e ipotecarie aggiornate relative ai beni sottoposti a procedura. - in data 09/01/2026 si è proceduto alla consultazione dei titoli in formato cartaceo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo. Tutte le risultanze delle attività svolte sono riportate ed illustrate dettagliatamente nel presente elaborato peritale.

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione **Località Badalsaco**
Via Treviglio

Lotto: 001 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: divorziata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS), foglio 7, particella 4458, subalterno 23, indirizzo VIA TREVIGLIO, piano T - 2-3, comune FARA GERA D'ADDA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 80 mq, rendita € Euro 418,33

Derivante da: Dati identificativi Sez. Urb. MM Foglio 7 Particella 4458 Subalterno 23 derivante da COSTITUZIONE del 16/07/2002 Pratica n. OMISSIS in atti dal 16/07/2002 COSTITUZIONE (n. OMISSIS) Indirizzo VIA TREVIGLIO Piano T - 2-3, derivante da COSTITUZIONE del 16/07/2002 Pratica n. OMISSIS in atti dal 16/07/2002 COSTITUZIONE (n. OMISSIS). Dati di classamento Rendita Euro 418,33, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani derivante da COSTITUZIONE del 16/07/2002 Pratica n. OMISSIS in atti dal 16/07/2002 COSTITUZIONE (n. OMISSIS). Dati di superficie Totale: 80 mq derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/07/2002, prot. n. OMISSIS. Intestazione attuale 1. OMISSIS (OMISSIS) nata a OMISSIS (VA) il OMISSIS dal 26/07/2002 Diritto di Proprietà per 1/1, derivante da Atto del 26/07/2002 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal 05/08/2002.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): la proporzionale quota di comproprietà sulla striscia di area adibita a parcheggio da individuare a catasto fabbricati al foglio 7 con il mappale numero: 4459 p. t area urbana di metri quadrati 368.

Confini: L'unità immobiliare, costituita dai locali posti al piano secondo e al piano sottotetto, confina a corpo come segue: - su due lati con enti comuni identificati al subalterno 1; - su un terzo lato con appartamento censito al mappale 4458, subalterno 22; - su un quarto lato con vano scale condominiale e con appartamento censito al mappale 4458, subalterno 19. La cantina, posta al piano terra, confina a corpo come segue: - su due lati con enti comuni censiti al subalterno 3; - su un terzo lato con cantina censita al mappale 4458, subalterno 18; - su un quarto lato con autorimessa censita al mappale 4458, subalterno 41.

Note: L'immobile, facente parte di un complesso condominiale, risulta, alla data del sopralluogo, ubicato in via Treviglio, civico n. 2943, come rilevato in loco. Si precisa che il numero civico riscontrato in loco non risulta indicato nel titolo edilizio, ovvero nell'unica pratica edilizia presentata per la realizzazione dell'intero fabbricato plurifamiliare di recente costruzione; parimenti, detta numerazione non risulta riportata negli atti catastali, nei quali il numero civico non è stato attribuito.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si attesta la piena corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Note generali: L'immobile risulta al civico 2943 di via Treviglio.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Numero pratica: 05/01 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di Edificio plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/2001 al n. di prot. 1380

Rilascio in data 19/04/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: D.I.A. Art. 2 L. 662/1996

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n. 05/01 del 19/04/2001

Presentazione in data 10/07/2002 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: In data 30/10/2002 è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di abitabilità, prot. n. 13055, relativa alla realizzazione di edificio plurifamiliare. In assenza di provvedimento espresso nei termini di legge, il certificato deve intendersi acquisito per silenzio-assenso, configurandosi pertanto un rilascio tacito dello stesso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Numero pratica: 05/01 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di Edificio plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/2001 al n. di prot. 1380

Rilascio in data 19/04/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: D.I.A. Art. 2 L. 662/1996

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n. 05/01 del 19/04/2001

Presentazione in data 10/07/2002 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: In data 30/10/2002 è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di abitabilità, prot. n. 13055, relativa alla realizzazione di edificio plurifamiliare. In assenza di provvedimento espresso nei termini di legge, il certificato deve intendersi acquisito per silenzio-assenso, configurandosi pertanto un rilascio tacito dello stesso.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - piano sottotetto, diversa distribuzione degli spazi rispetto agli elaborati grafici depositati, con realizzazione di un servizio igienico (W.C.) e di n. 2 locali chiusi mediante tavolati divisorii; - realizzazione di un nuovo lucernario.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Note: Per quanto riguarda gli oneri di regolarizzazione si rimanda alla sezione successiva.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito delle verifiche effettuate e del sopralluogo eseguito, l'unità immobiliare presenta diverse difformità urbanistico-edilizie. Alla data della presente relazione, non risulta agli atti alcun titolo edilizio autorizzativo né provvedimento di sanatoria riferibile alle opere sopra richiamate. Pertanto, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'immobile non può ritenersi pienamente conforme allo stato legittimamente autorizzato. Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura, spese e responsabilità, avvalendosi di tecnico abilitato di propria fiducia, attivarsi presso il competente Ufficio Tecnico Comunale al fine di acquisire le necessarie determinazioni e provvedere all'espletamento di tutti gli adempimenti amministrativi e tecnici richiesti per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate, qualora consentita dalla normativa vigente, ovvero, in alternativa, per il ripristino dello stato dei luoghi conforme a quello legittimamente autorizzato. Resta espressamente inteso che, in ragione delle ridotte altezze interne, il piano sottotetto, nello stato attuale, non risulta dotato dei requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente, con conseguente esclusione di ogni utilizzo a fini abitativi, fatto salvo il previo e legittimo conseguimento, nonché la verifica, dei requisiti prescritti esclusivamente per i locali di servizio, in relazione alle rispettive altezze interne. I costi ipotizzabili in questa fase devono intendersi meramente orientativi, in quanto soggetti a variabili, tra cui gli oneri amministrativi sanzionatori connessi alla presentazione di CILA in sanatoria (€ 1.000), i costi delle eventuali opere di regolarizzazione e/o ripristino dello stato dei luoghi, nonché la parcella del professionista incaricato. La scrivente, in considerazione di quanto sopra esposto, ha tenuto conto di tali criticità nella sezione "Valorizzazione – Aggiunte e detrazioni al valore ordinario", applicando una decurtazione prudenziale espressa in termini percentuali.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si rileva la presenza di un piccolo soppalco in legno, di carattere non strutturale, non calpestabili, smontabili, usato solo per alleggerire lo spazio (uso ripostiglio) senza creare nuova superficie fruibile. L'eventuale regolarizzazione o rimozione dell'opera minore riscontrata, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi resta integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto, mediante tecnico di propria fiducia, attivarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente al fine di acquisire le necessarie indicazioni e definire le eventuali azioni amministrative e tecniche richieste secondo la normativa locale vigente. I costi ipotizzabili in questa fase devono intendersi meramente orientativi, in quanto soggetti a variabili, pertanto la scrivente, in considerazione di quanto sopra esposto, ha tenuto conto di tale difformità nella sezione "Valorizzazione – Aggiustamento del valore ordinario", applicando una decurtazione prudenziale espressa in termini percentuali.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	CAPO II AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO RESIDENZIALE Art. PdR 61 AMBITI B2 1. Gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. 2. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri: Ru 0,30 mq/mq H 11,00 m H 9,00 m in

	località Badalasco Rc 0,3 mq/mq Per quanto riguarda le distanze da strade, edifici e confini si deve applicare la normativa prevista all'art. PdR 22. Per edifici che hanno già superato il limite di ambito gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Piano Attuativo. 4. Obiettivo del piano è anche la valorizzazione delle architetture del '900 lungo la SP 184 bis in quanto di pregevole interesse. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento. Sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia fino al raggiungimento dei parametri dell'Ambito a condizione che il progetto di intervento sia un progetto compiuto e completo, di elevato e qualificato carattere, chiaro nel rapporto tra morfologia e tipologia, motivato dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, interprete al meglio dei contenuti e degli obiettivi della Carta del paesaggio di Fara e della Disciplina paesistica. 5. Gli interventi relativi la cascina Badalasco devono tenere sapientemente conto della morfologia urbana del manufatto, della tipologia edilizia, dei caratteri delle facciate e dei materiali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0,3 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In data 17 luglio 2002 n. 574047 di repertorio, la società G.P. Costruzioni S.r.l. ha sottoscritto nei confronti del Comune di Fara Gera d'Adda, vincolo volumetrico riferito alle suddette aree.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Alla luce delle verifiche documentali e dei sopralluoghi effettuati, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto risulta interessata da interventi edilizi eseguiti nel tempo che hanno comportato modifiche anche di natura sostanziale rispetto allo stato legittimamente autorizzato. Tali interventi non risultano assistiti da idonei titoli edilizi, né risulta agli atti la presentazione di istanze di sanatoria o provvedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia. Ne consegue che lo stato attuale dell'immobile non può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, ferma restando la sussistenza del certificato di abitabilità acquisito per silenzio-assenso in relazione al titolo originario. Pertanto, ai fini della piena regolarità dell'immobile, si rende necessario procedere alternativamente alla regolarizzazione delle opere eseguite, ove consentito dalla normativa vigente, ovvero al ripristino dello stato dei luoghi legittimamente autorizzato, con i conseguenti adempimenti catastali eventualmente necessari.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	CAPO II AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO RESIDENZIALE Art. PdR 61 AMBITI B2 1. Gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. 2. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri: Ru 0,30 mq/mq H 11,00 m H 9,00 m in località Badalasco Rc 0,3 mq/mq Per quanto riguarda le distanze da strade, edifici e confini si deve applicare la normativa prevista all'art. PdR 22. Per edifici che hanno già superato il limite di ambito gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a

	Piano Attuativo. 4. Obiettivo del piano è anche la valorizzazione delle architetture del '900 lungo la SP 184 bis in quanto di pregevole interesse. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento. Sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia fino al raggiungimento dei parametri dell'Ambito a condizione che il progetto di intervento sia un progetto compiuto e completo, di elevato e qualificato carattere, chiaro nel rapporto tra morfologia e tipologia, motivato dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, interprete al meglio dei contenuti e degli obiettivi della Carta del paesaggio di Fara e della Disciplina paesistica. 5. Gli interventi relativi la cascina Badalasco devono tenere sapientemente conto della morfologia urbana del manufatto, della tipologia edilizia, dei caratteri delle facciate e dei materiali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In data 17 luglio 2002 n. 574047 di repertorio, la società G.P. Costruzioni S.r.l. ha sottoscritto nei confronti del Comune di Fara Gera d'Adda, vincolo volumetrico riferito alle suddette aree.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano sottotetto

Regolarizzabili mediante: DOCFA - Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Si rinvia alle Note relative alla conformità catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/01/2026, è stata accertata la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata agli atti. In particolare, il piano sottotetto dell'unità immobiliare presenta una distribuzione interna difforme rispetto allo stato legittimamente autorizzato, consistente nella realizzazione di un servizio igienico (W.C.) e di n. 2 locali chiusi mediante tavolati divisorii. Le suddette difformità, di natura sostanziale, comportano la necessità di procedere a interventi di regolarizzazione in sanatoria in ambito urbanistico-edilizio e/o, in alternativa, al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato. Solo a seguito dell'esecuzione di tali interventi potrà rendersi eventualmente necessario procedere all'aggiornamento catastale. Nel caso di completo ripristino dello stato legittimo, l'adempimento catastale risulterebbe limitato al solo aggiornamento del numero civico. Si evidenzia infine che gli interventi sopra descritti non possono essere qualificati come di modesta entità. Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto, mediante tecnico di propria fiducia, attivarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente al fine di acquisire le necessarie indicazioni e definire le azioni amministrative e tecniche richieste per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e/o per il ripristino dello stato dei luoghi conforme allo stato autorizzato. La scrivente, in considerazione di quanto sopra esposto, ha tenuto conto di tali criticità nella sezione "Valorizzazione – Aggiunte e detrazioni al valore ordinario", applicando una decurtazione prudenziale espressa in termini percentuali.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Badalsaco, Via Treviglio

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

Note: è stata riscontrata la non rispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale attualmente in atti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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: Dall'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata agli atti, nonché dalle successive verifiche eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, risulta che la trascrizione dei titoli di acquisto dell'immobile, riferita al ventennio anteriore al pignoramento, è completa e regolarmente eseguita. Il tutto come meglio specificato al punto "Passaggi di proprietà" della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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: Dall'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente, consistente nella certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Maria Landolfo, depositata agli atti, nonché dalle successive verifiche eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, risulta che la trascrizione dei titoli di acquisto dell'immobile, riferita al ventennio anteriore al pignoramento, è completa e regolarmente eseguita. Il tutto come meglio specificato al punto "Passaggi di proprietà" della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**Verbale di Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Varese in data 08/10/2025 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

- **Trascrizione pregiudizievole:**Verbale di Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Varese in data 08/10/2025 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio

A seguito dell'esame delle visure catastali, degli atti di provenienza relativi agli ultimi vent'anni e della relazione notarile acquisita agli atti della procedura, non risultano iscrizioni o gravami inerenti a censo, livello o uso civico gravanti sul bene oggetto di esecuzione immobiliare. La presente attestazione è resa salvo errori od omissioni non rilevabili dalla documentazione esaminata.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio

A seguito dell'esame delle visure catastali, degli atti di provenienza relativi agli ultimi vent'anni e della relazione notarile acquisita agli atti della procedura, non risultano iscrizioni o gravami inerenti a censo, livello o uso civico gravanti sul bene oggetto di esecuzione immobiliare. La presente attestazione è resa salvo errori od omissioni non rilevabili dalla documentazione esaminata.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 1000 .**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: Sulla base delle informazioni acquisite, alla data della perizia non risultano spese condominiali scadute ed insolute. Per quanto concerne gli aspetti condominiali, si rimanda alla documentazione allegata all'elaborato peritale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non indicato nell'atto notarile. Per quanto concerne gli aspetti condominiali, si rimanda alla documentazione allegata all'elaborato peritale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta facilmente accessibile nei locali posti al piano terra. I piani superiori sono raggiungibili mediante vano scale comune, priva di ascensore o di altri dispositivi idonei al superamento delle barriere architettoniche. Pertanto, l'accessibilità complessiva risulta limitata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Gli eventuali vincoli e le dotazioni di natura condominiale risultano disciplinati dal regolamento condominiale vigente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di verifica effettuata presso il Catasto Energetico Regionale (CENED/CEER), non risulta attualmente depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità riferibile all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Si rileva che l'Attestato di Prestazione Energetica identificato dal codice APE n. 1609600004813, relativo all'immobile oggetto della procedura esecutiva, risulta registrato in data 09/04/2013, con validità fino al 09/04/2023; lo stesso deve pertanto considerarsi scaduto per decorrenza del termine decennale previsto dalla normativa vigente.

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

Avvertenze ulteriori: nessuno.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 170 .**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: Sulla base delle informazioni acquisite, alla data della perizia non risultano spese condominiali scadute ed insolute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non indicato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile, posto al piano strada, è accessibile tramite il corsello comune; tuttavia, le dimensioni standard dello stesso potrebbero limitare la fruibilità per persone con ridotta mobilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Gli eventuali vincoli e le dotazioni di natura condominiale risultano disciplinati dal regolamento condominiale vigente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Locale escluso dall'applicazione.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata condotta con riferimento alla superficie commerciale, determinata considerando i muri perimetrali di proprietà. Il calcolo della superficie è stato eseguito mediante interpolazione tra la planimetria catastale depositata agli atti e le misurazioni dirette effettuate in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi, le superfici così determinate sono state arrotondate, in difetto o in eccesso, secondo criteri di uniformità e semplificazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Balcone 1	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
Balcone 2	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
Sottotetto	sup lorda di pavimento	29,00	0,50	14,50
Cantina	sup lorda di pavimento	4,50	0,25	1,13
		107,50		80,25

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: 1^a - 2025

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: B - Box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata condotta con riferimento alla superficie commerciale, determinata considerando i muri perimetrali di proprietà. Il calcolo della superficie è stato eseguito mediante interpolazione tra la planimetria catastale depositata agli atti e le misurazioni dirette effettuate in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi, le superfici così determinate sono state arrotondate, in difetto o in eccesso, secondo criteri di uniformità e semplificazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1^a - 2025

Zona: Fara Gera D'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 660

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il compendio immobiliare oggetto di analisi si sviluppa su più livelli ed è accessibile esclusivamente tramite le parti comuni dell'edificio (vano scale interno e corte comune). L'unità abitativa, pur distribuita su due livelli e collegata da una scala interna di uso esclusivo, non risulta suscettibile di frazionamento in unità autonome, sia per le dimensioni sia per le caratteristiche distributive; inoltre, il piano sottotetto non presenta i requisiti di abitabilità. La cantina, sebbene fisicamente separata dall'unità abitativa e accessibile tramite le parti comuni condominiali, mantiene la sua natura pertinenziale. Analogamente, il box auto è accessibile esclusivamente tramite il corsello comune condominiale. Considerate le caratteristiche oggettive del compendio e la presumibile appetibilità commerciale del bene, si è ritenuto più opportuno non frammentare l'immobile in distinti lotti, ma procedere alla vendita in unico lotto, soluzione ritenuta maggiormente idonea a intercettare l'interesse di potenziali investitori, attratti dalla possibilità di acquisire un bene unitario con fruizione più ampia e flessibile. Si segnala, inoltre, che l'attuale affittuario ha manifestato interesse all'acquisto dell'intero compendio immobiliare pignorato, come riportato nella relazione del Custode.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio

Altro OMISSIS (OMISSIS), con contratto di locazione registrato con cadenza mensile. Il canone di locazione non è

considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Dalla documentazione messa a disposizione e dalle verifiche eseguibili in sede peritale, risulta la presenza di un contratto di locazione avente ad oggetto l'unità immobiliare pignorata, stipulato in data antecedente al pignoramento e regolarmente registrato nei termini di legge. Ai soli fini di una verifica di massima e senza che ciò costituisca valutazione definitiva, è stato effettuato un confronto meramente orientativo tra il canone di locazione pattuito e i valori locativi medi di mercato desumibili da fonti ufficiali (banca dati OMI) e da dati comparativi di massima riferibili a immobili con caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione e stato di conservazione. Dai suddetti riferimenti emerge un intervallo indicativo di valori locativi di mercato pari a euro 4,9/mq x mese – euro 5,8/mq x mese. Rapportando tali valori alla superficie commerciale dell'appartamento, pari a circa 80 mq, si ottiene un valore locativo mensile tra euro 395,00 ed euro 465,00 (per arrotondamento). Per quanto riguarda invece il Box i valori sono compresi tra 2,3 e 2,8 €/mq x mese, rapportando tali valori alla superficie commerciale, pari a 16 mq, si ottiene un valore locativo mensile tra circa euro 37,00 ed euro 45,00 (per arrotondamento). Il tutto per un totale complessivo considerando entrambi gli immobili oggetto di procedura esecutiva, mensile compreso tra euro 432,00 ed euro 510,00, mentre annuo teorico compreso tra euro 5184,00 ed euro 6120,00. Il canone di locazione contrattualmente previsto, pari a euro 6000,00 annui (in rate mensili anticipate di Euro 500,00), risulta collocarsi in un ordine di grandezza compatibile con i predetti valori di riferimento e, sulla base delle sole verifiche eseguibili, non appare manifestamente sproporzionato né immediatamente qualificabile come vile ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. Registrato a Bergamo il 20/03/2024 ai nn.000890 serie 3TTipologia contratto: 4+4, scadenza 15/02/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Alla luce degli elementi esaminati, non emergono profili tali da escludere l'opponibilità del contratto di locazione alla procedura esecutiva, restando in ogni caso impregiudicata ogni diversa valutazione di competenza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Note:

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio

Altro OMISSIS (OMISSIS), con contratto di locazione con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si rimanda, per quanto attiene la Viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., alla sezione Note che precede. Registrato a Bergamo il 20/03/2024 ai nn.000890 serie 3TTipologia contratto: 4+4, scadenza 15/02/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Si rimanda, per quanto attiene all'opponibilità ai terzi, alla sezione Note che precede.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nel presente elaborato estimativo è stato adottato il criterio sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo in relazione alla specificità dell'immobile in oggetto e coerente con le finalità della procedura esecutiva. Tale approccio si fonda sul confronto con immobili analoghi ubicati nella medesima zona, tenendo conto delle quotazioni correnti di mercato nonché dei dati ricavati da fonti ufficiali e da pubblicazioni di settore. Nella valutazione sono stati considerati tutti gli elementi idonei a influire sul valore del bene, tra i quali la posizione geografica, il contesto urbanistico e ambientale, l'esposizione, la giacitura e l'accessibilità. Particolare attenzione è stata rivolta allo stato di conservazione dell'edificio, alle caratteristiche costruttive e alla qualità dei materiali impiegati. Non sono stati trascurati, inoltre, i riflessi della congiuntura economica attuale sul mercato immobiliare, né le possibili implicazioni derivanti da mutamenti normativi, in particolare da direttive europee in materia di edilizia sostenibile. Tutti tali fattori sono stati ponderati al fine di pervenire a un valore di realizzo quanto più realistico e attendibile possibile, tale da garantire una concreta possibilità di vendita entro tempi ragionevoli nel contesto della procedura esecutiva. Al valore stimato sono state apportate opportune rettifiche, in aumento o in diminuzione, in relazione a specifiche condizioni dell'immobile, alla presenza di oneri o costi per interventi edilizi necessari. Sono stati altresì considerati i costi accessori connessi alla vendita coattiva (quali spese tecniche, legali e tributarie) al fine di fornire un quadro complessivo quanto più trasparente e attendibile.

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: Annunci immobiliari nella microzona e OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - I^a semestre 2025.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Sulla base dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), le quotazioni degli appartamenti nelle diverse zone del Comune di Fara Gera d'Adda risultano comprese in un intervallo indicativo tra € 900/m² e € 1.300/m².Dai dati desunti dall'osservatorio degli annunci immobiliari emerge, invece, un prezzo medio di offerta pari a circa € 1.560/m². Le quotazioni di mercato risultano complessivamente piuttosto omogenee, atteso che circa il 60% degli appartamenti attualmente in vendita presenta valori compresi tra € 1.045/m² e € 1.910/m².;Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia (F.I.M.A.A.); Case&Terreni osservatorio immobiliare 2025 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia..

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.213,00.

La presente valutazione riguarda beni immobili sottoposti a procedura esecutiva e destinati all'immissione sul mercato mediante vendita forzata all'asta giudiziaria.Pertanto, essa non può essere assimilata a una stima redatta nell'ambito di una compravendita di natura privatistica.La metodologia adottata per la determinazione del valore tiene conto della finalità specifica della stima e delle peculiarità proprie della vendita giudiziaria, la quale è soggetta a procedure codificate e a vincoli normativi predeterminati.Tali condizioni determinano, in via generale, valori di realizzo mediamente inferiori rispetto a quelli del libero mercato, dove le dinamiche negoziali seguono logiche differenti.In tale quadro, l'indagine di mercato è stata condotta con particolare rigore nella selezione delle fonti, privilegiando esclusivamente quelle di comprovata attendibilità.Sono stati quindi considerati unicamente atti pubblici di compravendita effettivamente perfezionati, escludendo valutazioni basate su semplici annunci, offerte non verificate o aspettative di parte non supportate da riscontri documentali o transazioni concluse.Le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni al piano sottotetto, incidono sulla piena commerciabilità del bene, in quanto possono comportare incertezze sotto il profilo amministrativo e la necessità, in capo all'eventuale aggiudicatario, di procedere a verifiche tecniche e adempimenti presso gli uffici competenti.Tali circostanze possono determinare una riduzione dell'interesse del mercato e riflettersi sul valore di scambio dell'immobile, in ragione dei potenziali costi di ripristino dello stato legittimo ovvero degli oneri connessi a una eventuale procedura di sanatoria, qualora ammissibile.Ai fini della presente stima, si è tenuto conto di tali elementi di criticità mediante una valutazione prudenziale del valore del compendio immobiliare, senza tuttavia procedere a una quantificazione analitica dei costi di regolarizzazione, che restano a carico dell'aggiudicatario.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	60,00	€ 1.100,00	€ 66.000,00
Balcone 1	1,98	€ 1.100,00	€ 2.178,00
Balcone 2	2,64	€ 1.100,00	€ 2.904,00
Sottotetto	14,50	€ 1.100,00	€ 15.950,00
Cantina	1,13	€ 1.100,00	€ 1.243,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.275,00
regolarizzazione edilizia in sanatoria, ove ammissibile, ovvero di ripristino dello stato legittimo dei luoghi. detrazione del 8.00%			€ -7.062,00
Valore Finale			€ 81.213,00
Valore corpo			€ 81.213,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.213,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.213,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Fara Gera D'adda (BG), Via Treviglio**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.976,00.

La presente valutazione riguarda beni immobili sottoposti a procedura esecutiva e destinati all'immissione sul mercato mediante vendita forzata all'asta giudiziaria. Pertanto, essa non può essere assimilata a una stima redatta nell'ambito di una compravendita di natura privatistica. La metodologia adottata per la determinazione del valore tiene conto della finalità specifica della stima e delle peculiarità proprie della vendita giudiziaria, la quale è soggetta a procedure codificate e a vincoli normativi predeterminati. Tali condizioni determinano, in via generale, valori di realizzo mediamente inferiori rispetto a quelli del libero mercato, dove le dinamiche negoziali seguono logiche differenti. In tale quadro, l'indagine di mercato è stata condotta con particolare rigore nella selezione delle fonti, privilegiando esclusivamente quelle di comprovata attendibilità. Sono stati quindi considerati unicamente atti pubblici di compravendita effettivamente perfezionati, escludendo valutazioni basate su semplici annunci, offerte non verificate o aspettative di parte non supportate da riscontri documentali o transazioni concluse.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	16,00	€ 660,00	€ 10.560,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.560,00
regolarizzazione lieve difformità detrazione del 15.00%			€ -1.584,00
Valore Finale			€ 8.976,00
Valore corpo			€ 11.988,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.988,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.988,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	80,25	€ 81.213,00	€ 81.213,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 11.988,00	€ 11.988,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.980,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -220,85
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 79.000,00
Valore diritto e quota	€ 79.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 79.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'operazione di trasferimento sarà soggetta a imposta di registro. Il soggetto esecutato risulta proprietario dei beni in oggetto in qualità di persona fisica, non operante nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. L'oggetto della vendita è costituito da unità immobiliare ad uso abitativo con le relative pertinenze.

Allegati

ALLEGATO - Documentazione Urbanistico-Edilizia

ALLEGATO - Documentazione Ipo-Catastale

ALLEGATO - Documentazione fotografica

ALLEGATO - Stato dei Luoghi – comparazione

ALLEGATO – Occupazione

ALLEGATO - Documentazione condominiale

27-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Annarita Ranfino