

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 393/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRFBA70H02A794N  
**Studio in:** via Brignoli 12 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 231085  
**Fax:** 035 231085  
**Email:** fb2arch@alice.it  
**Pec:** fabio.ferrari@archiworldpec.it

---

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**  
Località/Frazione **Badalasco**  
via Veneziana Badalasco 879

## INDICE

### Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	16
Corpo: A.....	16
2. DESCRIZIONE.....	16
DESCRIZIONE GENERALE.....	16
Corpo: A.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	17
Corpo: A.....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
Corpo: A.....	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	18
Corpo: A.....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	18
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
Corpo: A.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	19
Corpo: A.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	19
11. STATO DI POSSESSO.....	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	20
Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione.....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita.....	21
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	22

Corpo: B.....	22
2. DESCRIZIONE.....	22
DESCRIZIONE GENERALE.....	22
Corpo: B.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: B.....	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: B.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	24
Corpo: B.....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	24
Corpo:.....	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	24
Corpo: B.....	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	25
Corpo: B.....	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	25
11. STATO DI POSSESSO.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	26
Criterio di stima.....	26
Fonti d'informazione.....	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27
Regime fiscale della vendita.....	27
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: C.....	28
2. DESCRIZIONE.....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: C.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	29
Corpo: C.....	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	29

Corpo: C.....	29
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	30
Corpo: C.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	30
Corpo:.....	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	30
Corpo: C.....	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	31
Corpo: C.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	31
11. STATO DI POSSESSO.....	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	31
Criterio di stima.....	31
Fonti d'informazione.....	32
Valutazione corpi.....	32
Adegamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
Regime fiscale della vendita.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE.....	34
DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	35
3. PRATICHE EDILIZIE.....	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	36
Corpo: D.....	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	36
Corpo: D.....	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Corpo: D.....	37

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: D.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	38
11. STATO DI POSSESSO.....	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	38
Criterio di stima.....	38
Fonti d'informazione.....	38
Valutazione corpi.....	38
Adegamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39
Regime fiscale della vendita.....	39

**Lotto: 002 - abitazione**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	16
Corpo: A.....	16
2. DESCRIZIONE.....	16
DESCRIZIONE GENERALE.....	16
Corpo: A.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	17
Corpo: A.....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
Corpo: A.....	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	18
Corpo: A.....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	18
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
Corpo: A.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	19
Corpo: A.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	19
11. STATO DI POSSESSO.....	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	20

Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione.....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita.....	21
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	22
Corpo: B.....	22
2. DESCRIZIONE.....	22
DESCRIZIONE GENERALE.....	22
Corpo: B.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: B.....	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: B.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	24
Corpo: B.....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	24
Corpo:.....	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	24
Corpo: B.....	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	25
Corpo: B.....	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	25
11. STATO DI POSSESSO.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	26
Criterio di stima.....	26
Fonti d'informazione.....	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27
Regime fiscale della vendita.....	27
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: C.....	28

2. DESCRIZIONE.....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: C.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	29
Corpo: C.....	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	29
Corpo: C.....	29
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	30
Corpo: C.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	30
Corpo:.....	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	30
Corpo: C.....	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	31
Corpo: C.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	31
11. STATO DI POSSESSO.....	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	31
Criterio di stima.....	31
Fonti d'informazione.....	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
Regime fiscale della vendita.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE.....	34
DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	35
3. PRATICHE EDILIZIE.....	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	36
Corpo: D.....	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	36
Corpo: D.....	36

5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Corpo: D.....	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: D.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	38
11. STATO DI POSSESSO.....	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	38
Criterio di stima.....	38
Fonti d'informazione.....	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39
Regime fiscale della vendita.....	39

### **Lotto: 003 - porticato**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	16
Corpo: A.....	16
2. DESCRIZIONE.....	16
DESCRIZIONE GENERALE.....	16
Corpo: A.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	17
Corpo: A.....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
Corpo: A.....	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	18
Corpo: A.....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	18
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
Corpo: A.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	19
Corpo: A.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	19
11. STATO DI POSSESSO.....	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	20
Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione.....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita.....	21
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	22
Corpo: B.....	22
2. DESCRIZIONE.....	22
DESCRIZIONE GENERALE.....	22
Corpo: B.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: B.....	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: B.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	24
Corpo: B.....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	24
Corpo:.....	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	24
Corpo: B.....	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	25
Corpo: B.....	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	25
11. STATO DI POSSESSO.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	26
Criterio di stima.....	26

Fonti d'informazione.....	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27
Regime fiscale della vendita.....	27
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: C.....	28
2. DESCRIZIONE.....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: C.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	29
Corpo: C.....	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	29
Corpo: C.....	29
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	30
Corpo: C.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	30
Corpo:.....	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	30
Corpo: C.....	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	31
Corpo: C.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	31
11. STATO DI POSSESSO.....	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	31
Criterio di stima.....	31
Fonti d'informazione.....	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
Regime fiscale della vendita.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE.....	34

DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	35
3. PRATICHE EDILIZIE.....	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	36
Corpo: D.....	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	36
Corpo: D.....	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Corpo: D.....	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: D.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	38
11. STATO DI POSSESSO.....	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	38
Criterio di stima.....	38
Fonti d'informazione.....	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39
Regime fiscale della vendita.....	39

### **Lotto: 004 - stalla e fienile**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	16
Corpo: A.....	16
2. DESCRIZIONE.....	16
DESCRIZIONE GENERALE.....	16
Corpo: A.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	17
Corpo: A.....	17

4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
Corpo: A.....	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	18
Corpo: A.....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	18
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
Corpo: A.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	19
Corpo: A.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	19
11. STATO DI POSSESSO.....	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	20
Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione.....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita.....	21
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	22
Corpo: B.....	22
2. DESCRIZIONE.....	22
DESCRIZIONE GENERALE.....	22
Corpo: B.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: B.....	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: B.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	24
Corpo: B.....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	24
Corpo:.....	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	24

Corpo: B.....	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	25
Corpo: B.....	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	25
11. STATO DI POSSESSO.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	26
Criterio di stima.....	26
Fonti d'informazione.....	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27
Regime fiscale della vendita.....	27
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: C.....	28
2. DESCRIZIONE.....	28
DESCRIZIONE GENERALE.....	28
Corpo: C.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	29
Corpo: C.....	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	29
Corpo: C.....	29
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	30
Corpo: C.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	30
Corpo:.....	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	30
Corpo: C.....	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	31
Corpo: C.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	31
11. STATO DI POSSESSO.....	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	31
Criterio di stima.....	31
Fonti d'informazione.....	32

Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	33
Regime fiscale della vendita.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE.....	34
DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	35
3. PRATICHE EDILIZIE.....	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	36
Corpo: D.....	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	36
Corpo: D.....	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Corpo: D.....	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: D.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	38
11. STATO DI POSSESSO.....	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	38
Criterio di stima.....	38
Fonti d'informazione.....	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39
Regime fiscale della vendita.....	39

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-02-2025 alle 09:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari  
**Data nomina:** 04-10-2024  
**Data giuramento:** 08-10-2024  
**Data sopralluogo:** 28-10-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** 10-10-2024 e 30-10-2024 catasto e conservatoria, 28-10-2024 sopralluogo congiunto con custode Fara Gera d'Adda, 21-11-2024 accesso atti comune di Fara Gera d'Adda.

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**  
Località/Frazione **Badalasco**  
via Veneziana Badalasco 879

## **Lotto: 001 - abitazione**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio FA 10, particella 774, subalterno 706, indirizzo via Veneziana Badalasco 879, piano T, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 99 mq (93), rendita € 142,80

Confini: a nord con cortile, a sud con strada comunale, ad ovest in aderenza con proprietà di terzi, ad est con cortile e proprietà di terzi

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

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'immobile è sito in via Veneziana Badalasco n. 879 al margine occidentale lungo la strada direttrice principale della frazione di Badalasco di Fara Gera d'Adda, all'interno di una porzione dell'edificio principale, denominato Cascina Veneziana, di due piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio principale, affacciato sull'asse viario, ne costituisce un rilevante elemento di definizione prospettica ed è connotato morfologicamente come residenza padronale di campagna con impianto architettonico di tipo ottocentesco, con la presenza della soprastante inconsueta torretta a loggiato aperto e colonne. Gli annessi rustici con corpi di fabbrica bassi e allungati ai lati e il corpo a doppia altezza con stalla e fienile, porticato e loggiato, contrapposto al corpo principale, definiscono un'ampia corte rettangolare divisa in due parti da un muro con ampio cancello centrale, con a nord gli spazi annessi al corpo padronale e a sud la corte agricola vera e propria. I prospetti esterni dell'edificio principale, di cui l'immobile è parte, sono trattati ad intonaco. La copertura è a falde con orditura e struttura in legno e manto in tegole. L'unità immobiliare residenziale è accessibile dalla via comunale tramite androne carrale comune e cortile interno.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affacci ad est, a sud e a nord, al piano terra dell'edificio residenziale principale di due piani fuori terra.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

portico esterno coperto, tre vani.

I pavimenti sono in cotto o in piastrelle cementizie nei vari ambienti.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei locali principali e i soffitti sono con travi e assito in legno a vista.

I serramenti dell'abitazione sono in ferro con vetro semplice, muniti di persiane in legno.

Le porte interne sono in legno.

Un vano è dotato di camino.

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

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 di remota formazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 879; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,70

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

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in un pessimo stato di manutenzione e conservazione con degrado e abbandono. I prospetti esterni presentano soprattutto degrado dei decori murari e degli infissi. L'intero immobile è completamente da ristrutturare.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca remota
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

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

Note generali: edificio ante 1967 di antica formazione. Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie relative, se non il piano di recupero adottato e approvato con relativa convenzione urbanistica, ma mai attuato.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	zona E - componenti del paesaggio naturale ed agrario - art. pdr 04 - perimetro piani attuativi
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per l'attuazione del piano di recupero residenziale denominato Cascina Veneziana
Estremi delle convenzioni:	convenzione rep.1110 del 18-09-2008 e modifica convenzione rep.1476 del 27-11-2013
Obblighi derivanti:	vedi allegate convenzioni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

##### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di cambio denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto pubblico trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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.

Note: relativo ai cespiti alle particelle 774 sub. 705-706-707

**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 contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2010 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2024 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 popolare [A4] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Veneziana Badalasco 879**  
no

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. **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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano terra	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
portico	superf. esterna lorda	20,00	0,50	10,00
		<b>113,00</b>		<b>103,00</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:

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: in stato di abbandono

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650,00 / 800,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Fara Gera D'adda (BG), via Veneziana Badalasco 879

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano terra	93,00	€ 800,00	€ 74.400,00
portico	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.400,00
completamente da ristrutturare detrazione del 40.00%			€ -32.960,00
Valore corpo			€ 49.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.440,00

**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 popolare	103,00	€ 49.440,00	€ 49.440,00

	[A4]			
--	------	--	--	--

**12.4****Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.944,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 44.496,00

Valore diritto e quota € 44.496,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.496,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

**Lotto: 002 - abitazione****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio FA 10, particella 774, subalterno 707, indirizzo via Veneziana Badalasco 879, piano 1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 88 mq (83), rendita € 142,80Confini: a nord con cortile, a sud con strada comunale, ad ovest in aderenza con proprietà di terzi, ad est con cortile e proprietà di terzi**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: sì****2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Veneziana Badalasco n. 879 al margine occidentale lungo la strada direttrice principale della frazione di Badalasco di Fara Gera d'Adda, all'interno di una porzione dell'edificio principale, denominato Cascina Veneziana, di due piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio principale, affacciato sull'asse viario, ne costituisce un rilevante elemento di definizione prospettica ed è connotato morfologicamente come residenza padronale di campagna con impianto architettonico di tipo ottocentesco, con la presenza della soprastante inconsueta torretta a loggiato aperto e colonne. Gli annessi rustici con corpi di fabbrica bassi e allungati ai lati e il corpo a doppia altezza con stalla e fienile, porticato e loggiato, contrapposto al corpo principale, definiscono un'ampia corte rettangolare divisa in due parti da un muro con ampio cancello centrale, con a nord gli spazi annessi al corpo padronale e a sud la corte agricola vera e propria. I prospetti esterni dell'edificio principale, di cui l'immobile è parte, sono trattati ad intonaco. La copertura è a falde con orditura e struttura in legno e manto in tegole. L'unità immobiliare residenziale è accessibile dalla via comunale tramite androne carrabile comune e cortile interno.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **B**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affacci ad est, a sud e a nord, al piano primo dell'edificio residenziale principale di due piani fuori terra.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

scala interna al piano, loggia coperta, tre vani, un bagno.

I pavimenti sono in cotto o in piastrelle cementizie nei vari ambienti.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei locali principali e i soffitti sono con travi e assito in legno a vista.

I serramenti dell'abitazione sono in ferro con vetro semplice, muniti di persiane in legno.

Le porte interne sono in legno verniciato.

due vani sono dotati di camino.

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 di remota formazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 879; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3.00

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

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in un pessimo stato di manutenzione e conservazione con degrado e abbandono, con presenza di calcinacci a terra e copioso guano di piccione ovunque.

I prospetti esterni presentano soprattutto degrado dei decori murari e degli infissi. L'intero immobile è completamente da ristrutturare.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	epoca remota
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

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

Note generali: edificio ante 1967 di antica formazione. Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie relative, se non il piano di recupero adottato e approvato con relativa convenzione urbanistica, ma mai attuato.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	zona E - componenti del paesaggio naturale ed agrario - art. pdr 04 - perimetro piani attuativi
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per l'attuazione del piano di recupero residenziale denominato Cascina Veneziana
Estremi delle convenzioni:	convenzione rep.1110 del 18-09-2008 e modifica convenzione rep.1476 del 27-11-2013
Obblighi derivanti:	vedi allegate convenzioni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

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

Note: si riscontra una diversa posizione della porta tra wc e loggia, ininfluyente ai fini catastali

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di cambio denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto pubblico trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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.

Note: relativo ai cespiti alle particelle 774 sub. 705-706-707

**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 contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2010 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**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:** B

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Veneziana Badalasco 879**

no

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. **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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
loggia	superf. esterna lorda	20,00	0,50	10,00
		<b>106,00</b>		<b>96,00</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:

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: in stato di abbandono

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650,00 / 800,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### B. Abitazione di tipo popolare [A4]

Fara Gera D'adda (BG), via Veneziana Badalasco 879

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	86,00	€ 800,00	€ 68.800,00
loggia	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.800,00
completamente da ristrutturare detrazione del 40.00%			€ -30.720,00
Valore corpo			€ 46.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.080,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	96,00	€ 46.080,00	€ 46.080,00

**12.4****Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.608,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 41.472,00

Valore diritto e quota € 41.472,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **41.472,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

**Lotto: 003 - porticato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: C.****Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

Note: compresa area antistante di pertinenza esclusiva

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio FA 10, particella 774, subalterno 705, indirizzo via Veneziana Badalasco 879, piano T, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/7, classe U, consistenza 80 mq, superficie 136 mq, rendita € 66,11Confini: ad est con cortile, a nord con sub. 706, a sud e ad ovest con proprietà di terzi**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: sì****2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Veneziana Badalasco n. 879 al margine occidentale lungo la strada direttrice principale della frazione di Badalasco di Fara Gera d'Adda, in annesso corpo di fabbrica ad un piano fuori terra separato rispetto all'edificio residenziale principale, denominato Cascina Veneziana. L'edificio principale, affacciato sull'asse viario, ne costituisce un rilevante elemento di definizione prospettica ed è connotato morfologicamente come residenza padronale di campagna con impianto architettonico di tipo ottocentesco, con la presenza della soprastante inconsueta torretta a loggiato aperto e colonne. Gli annessi rustici con corpi di fabbrica bassi e allungati ai lati e il corpo a doppia altezza con stalla e fienile, porticato e loggiato, contrapposto al corpo principale, definiscono un'ampia corte rettangolare divisa in due parti da un muro con ampio cancello centrale, con a nord gli spazi annessi al corpo padronale e a sud la corte agricola vera e propria. L'immobile si caratterizza come un corpo a se ad un piano con copertura a falda unica, aperto verso porzione esclusiva di area di corte e delimitato verso l'esterno da un muro pieno in mattoni e pietrame. L'unità immobiliare è accessibile dalla via comunale tramite androne carrale comune e cortile interno.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al corpo C

Il bene consiste in un corpo di fabbrica a tettoia porticata aperta verso porzione di area di corte di pertinenza esclusiva.

La struttura è caratterizzata da un muro continuo in mattoni e pietrame di delimitazione verso l'esterno, con pilasti in mattoni, che definiscono le campate. Le travi e l'orditura di copertura sono in legno e con tegole su falda unica.

Il pavimento è in battuto di cemento, l'area a cortile è con ghiaia ed erba incolta.

Superficie complessiva di circa mq **355,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 di remota formazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 879; ha un'altezza utile interna di circa m. h media di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in un mediocre stato di manutenzione e conservazione con degrado e abbandono, con presenza parziale di crolli della copertura. L'intero immobile è completamente da ristrutturare.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: C.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

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

Note generali: edificio ante 1967 di antica formazione. Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie relative, se non il piano di recupero adottato e approvato con relativa convenzione urbanistica, ma mai attuato.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: C.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	zona E - componenti del paesaggio naturale ed agrario - art. pdr 04 - perimetro piani attuativi

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione per l'attuazione del piano di recupero residenziale denominato Cascina Veneziana
Estremi delle convenzioni:	convenzione rep.1110 del 18-09-2008 e modifica convenzione rep.1476 del 27-11-2013
Obblighi derivanti:	vedi allegate convenzioni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: C.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di cambio denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto pubblico trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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.

Note: relativo ai cespiti alle particelle 774 sub. 705-706-707

**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 contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2010 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## 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: C**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Veneziana Badalasco 879**

no

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. **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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
porticato piano terra	superf. esterna lorda	105,00	0,50	52,50
cortile esclusivo	sup reale lorda	250,00	0,10	25,00
		<b>355,00</b>		<b>77,50</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:

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: pericolante in stato di abbandono

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in

considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;Uffici del registro di Bergamo;Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650,00 / 800,00;Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

#### 12.3 Valutazione corpi:

##### C. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Fara Gera D'adda (BG), via Veneziana Badalasco 879

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porticato piano terra	52,50	€ 800,00	€ 42.000,00
cortile esclusivo	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.000,00
completamente da ristrutturare detrazione del 40.00%			€ -24.800,00
Valore corpo			€ 37.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.200,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Tettoie chiuse o aperte [C7]	77,50	€ 37.200,00	€ 37.200,00

#### 12.4

##### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.720,00

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

##### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 33.480,00

Valore diritto e quota € 33.480,00

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

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

**€ 33.480,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

**Lotto: 004 - stalla e fienile****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: D.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

Note: stalla e fienile con area di pertinenza esclusiva

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio FA 10, particella 774, subalterno 708, indirizzo via Veneziana Badalasco 879, piano T, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 1, consistenza 339 mq, superficie 418 mq, rendita € 542,75Confini: a corpo a nord con cortile comune, ad est con proprietà di terzi, ad ovest e a nord con strada di campagna e proprietà di terzi**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio FA 10, particella 774, subalterno 709, indirizzo via Veneziana Badalasco 879, piano 1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/2, classe 1, consistenza 311 mq, superficie 333 mq, rendita € 369,42Confini: a corpo a nord con cortile comune, ad est con proprietà di terzi, ad ovest e a nord con strada di campagna e proprietà di terzi**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio FA 10, particella 774, subalterno 702, indirizzo via Veneziana Badalasco 879, piano T, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 23,71Confini: a nord con sub. 705, ad est in parte con cortile comune, in parte con sub. 708, a sud con sub. 708, ad ovest con strada di campagna e proprietà di terzi**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:si****2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Veneziana Badalasco n. 879 al margine occidentale lungo la strada direttrice principale della frazione di Badalasco di Fara Gera d'Adda, in corpo di fabbrica di due piani fuori terra separato rispetto all'edificio residenziale principale denominato Cascina Veneziana. L'edificio principale, affacciato sull'asse viario, ne costituisce un rilevante elemento di definizione prospettica ed è connotato morfologicamente come residenza padronale di campagna con impianto architettonico di tipo ottocentesco, con la presenza della soprastante inconsueta torretta a loggiato aperto e colonne. Gli annessi rustici con corpi di fabbrica bassi e allungati ai lati e il corpo a doppia altezza con stalla e fienile, porticato e loggiato, contrapposto al corpo principale, definiscono un'ampia corte rettangolare divisa in due parti da un muro con ampio cancello centrale, con a nord gli spazi annessi al corpo padronale e a sud la corte agricola vera e propria. L'immobile della stalla e fienile si caratterizza come edificio rurale agricolo al rustico con strutture e pilastri in muratura e mattoni, copertura a falde con travi e assito in legno e manto in tegole. Una porzione di

area di corte su un lato e una porzione di terreno sull'altro lato in continuità verso l'esterno della campagna, costituiscono le pertinenze esclusive. Il complesso immobiliare della stalla e fienile, attualmente pericolante e inagibile, è accessibile dalla strada di campagna perpendicolare alla via comunale, oppure dal cortile interno della corte padronale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **D**

Il bene consiste in un corpo di fabbrica di due piani fuori terra con stalla al piano terra e fienile al piano superiore, oltre porticati e ripostigli al piano terra, area di corte di pertinenza esclusiva e terreno retrostante di pertinenza.

La struttura è caratterizzata da muri e pilastri in mattoni con solaio e copertura a falde con orditura in legno e manto con tegole o composito.

La pavimentazione è in battuto di cemento o non presente, con le aree esterne incolte.

La stalla al piano terra ha ancora le postazioni per il bestiame.

Superficie complessiva di circa mq **1.691,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 di remota formazione

ha un'altezza utile interna di circa m. h totale circa m. 9,50

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

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è pericolante ed inagibile in un pessimo stato di manutenzione e conservazione con degrado e abbandono, con presenza importante di crolli delle strutture e della copertura. L'intero immobile è completamente da ristrutturare con demolizione e ricostruzione. Il terreno retrostante di pertinenza esclusiva, senza perimetrazione e soluzione di continuità con la campagna circostante, attualmente è attraversato da una strada di campagna in terra battuta.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: D.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

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

Note generali: edificio ante 1967 di antica formazione. Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie relative, se non il piano di recupero adottato e approvato con relativa convenzione urbanistica, ma mai attuato.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: D.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	zona E - componenti del paesaggio naturale ed agrario - art. pdr 04 - perimetro piani attuativi
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione per l'attuazione del piano di recupero residenziale denominato Cascina Veneziana
Estremi delle convenzioni:	convenzione rep.1110 del 18-09-2008 e modifica convenzione rep.1476 del 27-11-2013
Obblighi derivanti:	vedi allegate convenzioni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: D.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Badalasco, via Veneziana Badalasco 879**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di cambio denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto pubblico trasferimento sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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.

Note: relativo ai cespiti alle particelle 774 sub. 702

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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.

Note: relativo ai cespiti alle particelle 708 sub. 709 unità afferenti

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 contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2010 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

## 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: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Veneziana Badalasco 879  
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. 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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: D

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
porticato piano terra	superf. esterna lorda	305,00	0,50	152,50
stalla piano terra	sup lorda di pavimento	386,00	1,00	386,00
area esterna	superf. esterna lorda	660,00	0,10	66,00
finile piano primo	sup lorda di pavimento	340,00	1,00	340,00
		<b>1.691,00</b>		<b>944,50</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:

### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: pericolante in stato di abbandono

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 300,00 / 600,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

#### 12.3 Valutazione corpi:

#### D. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Fara Gera D'adda (BG), via Veneziana Badalasco 879

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 283.350,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
porticato piano terra	152,50	€ 600,00	€ 91.500,00

stalla piano terra	386,00	€ 600,00	€ 231.600,00
area esterna	66,00	€ 600,00	€ 39.600,00
fienile piano primo	340,00	€ 600,00	€ 204.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 566.700,00
completamente da ristrutturare con demolizione e ricostruzione detrazione del 50.00%			€ -283.350,00
Valore corpo			€ 283.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 283.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 283.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	944,50	€ 283.350,00	€ 283.350,00

**12.4****Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 28.335,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 255.015,00

Valore diritto e quota € 255.015,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 255.015,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

**Allegati**

- allegato a: convenzioni urbanistiche- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: planimetrie stato di fatto- allegato e: documentazione fotografica

14-01-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Ferrari**