



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**694/2019**

DEBITORE:

--- OMISSIS --- Con Socio Unico

GIUDICE:

Dr.ssa Luisa Vasile

CURATORE:

Avv. Francesca Migliavacca

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 21/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Andrea Salvadori**

CF:SLVNDR74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 694/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **76,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un ballatoio e da una scala esterna accessibile da un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 86,51 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. snc, piano: 1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VOLTURA D'UFFICIO del 24/03/2005 protocollo n. BG0168376 in atti dal 21/05/2009 CANC PAS INT TR. N.12219/2005 (n. 13904.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

**B** **box singolo** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 36,36 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BG0191729 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12335.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**C** porzione cortile comune a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

**Area urbana al foglio 17 mappale 51 sub 9**

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è comune alle unità di seguito riportate:

-foglio 17 mappale 51 sub 701-702-703-704-11

-foglio 17 mappale 52 sub 701 graffato a mappale 1100 sub 701 e mappale 1309, mappale 52 sub 702 graffato a mappale 1100 sub 702

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria F/1, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. SN;,, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE del 18/04/1991 in atti dal 23/10/1999 FUSIONE- DIVISIONE- INSERIM. CLASS. L.154/88-L.449/97 (n. 5140/1991)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>188,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/03/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da domestici senza alcun titolo. da aggiornare

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 709 di repertorio, trascritta il 24/10/2019 a BERGAMO ai nn. 53619/34953, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile comune al mappale 51 sub 9

Ulteriori avvertenze:

Immobile interno al perimetro del Parco Nord

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2002), con atto stipulato il 21/12/2002 a firma di Nicoletta Morelli ai nn. 37632/4409 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 a Bergamo ai nn. 59063/42052.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 5, fg 17 mapp 51 sub 8, catasto terreni fg 1 mapp 2668, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di Elisabetta Rotta-Gentile ai nn. 17913/1734 di repertorio, registrato il 05/04/2005 a Crema ai nn. 1215, trascritto il 07/04/2005 a Bergamo ai nn. 18007/12219.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 11, fg 17 mapp 51 sub 7, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2005), con atto stipulato il 15/09/2005 a firma di Elisabetta Rotta-Gentile ai nn. 19562/2005 di repertorio, registrato il 28/09/2005 a Crema ai nn. 3941, trascritto il 01/10/2005 a Bergamo ai nn. 60844/38379.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 10

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2012), con atto stipulato il 31/07/2012 a firma di VERA TAGLIAFERRI ai nn. 5878/4276 di repertorio, registrato il 20/08/2012 a Cremona ai nn. 3906, trascritto il 23/08/2012 a Bergamo ai nn. 37854/25917.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 52 sub 701 graff. a mapp 1100 sub 701 e a mapp 1309, fg 17 mapp 52 sub 702 graffato a mapp 1100 sub 702, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **152/136**, per lavori di Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, rilasciata il 18/11/1992 con il n. 152/136 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **24/9**, per lavori di per realizzazione tracciato fognario ed allacciamento alla fognatura comunale, rilasciata il 16/02/1993 con il n. 24/9 di protocollo

Asseverazione N. **p.g. 426**, per lavori di realizzazione wc, presentata il 23/01/1993

Concessione edilizia N. **58/97**, per lavori di per ristrutturazione fabbricato civile, rilasciata il 15/09/1997 con il n. pg 6615 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **50/98**, per lavori di varianti in corso d'opera alla C.E. n. 58/97 del 15/09/1997, rilasciata il 12/06/1998 con il n. PG 5194 di protocollo

Autorizzazione in sanatoria N. **13/01**, per lavori di per difformità all'autorizzazione edilizia n. 52/99 del 25/06/99, rilasciata il 04/07/2001 con il n. 13/01 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **52/99**, per lavori di manutenzione straordinaria del tetto e rifacimento facciate, rilasciata il 25/06/1999 con il n. PG 6272 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **174**, per lavori di formazione scala interna e per modifiche interne, presentata il 30/10/2001 con il n. 93/S-2001 di protocollo.  
Annullata con comunicazione PG 13367 del 19/11/2001

Denuncia inizio attività N. **97**, per lavori di formazione scala interna e per modifiche interne, presentata il 10/06/2002 con il n. 61/S-2002 di protocollo

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. **23/C-2004**, per lavori di per ampliamento fabbricato uso porticato, realizzazione veranda, formazione ripostiglio, cambio di destinazione d'uso con modifica altezza, rilasciata il 29/11/2006 con il n. prot. 1524 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **46**, per lavori di opere di ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico (cortile piscina), presentata il 09/05/2005 con il n. 33/S-2005 PG n. 5776 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **146**, per lavori di per costruzione di boxes in fabbricato recente, presentata il 15/09/2005 con il n. 111/S-2005 PG n. 14138 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **169**, per lavori di per ristrutturazione fabbricato residenziale, presentata il 30/12/2005 con il n. 131/S-2005 PG n. 16046 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **122**, per lavori di per realizzazione di accesso carrabile e pedonale, presentata il 12/09/2006 con il n. 98/S-2006 PG n. 11490 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **32**, per lavori di variante in corso d'opera alla DIA n. 131/S-2005 del 30/12/2005, presentata il 21/03/2007 con il n. 26/S-2007 PG n. 3423 di protocollo

Richiesta certificato agibilità N. **PG 7244**, presentata il 13/06/2007.  
Archiviata per silenzio assenso in data 29/08/2007

Permesso di costruire in sanatoria N. **13/2012**, per lavori di per modifiche tavolati interni con spostamento di porte, opere in facciata con modifiche di finestre, spostamento lucernario in copertura, rilasciata il 05/02/2014 con il n. PG n. 10470 di protocollo

Ordinanza di demolizione N. **23**, per lavori di per costruzione piscina, corridoio vetrato, porticato e bancone in muratura, ampliamento soggiorno, demolizione wc, chiusura scala esterna, formazione parete di arredo, realizzazione di balcone su box.

Accertamento di compatibilità paesaggistica N. **s.n.**, presentata il 18/12/2012 con il n. PG n. 3432 di protocollo.

- Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata con nota PG n. 3432 del

18/12/2012, risposta Parco Adda Nord PG n. 2494 del 09/03/2015, diniego per punto G realizzazione di una piscina, creazione di gradini in muratura, realizzazione di aiuole a verde - Determinazione di sanzione ambientale Parco Adda Nord PG n. 2497 del 09/03/2015 per vincolo paesaggistico per 79.651,20 € - Richiesta di archiviazione PG 5734 del 26/05/2015 della pratica 153/2012 - Comunicazione di demolizione piscina interrata PG 12584 del 10/11/2015, sollecito del Comune per conoscere la data di esecuzione dei lavori PG 12584/13165 del 23/11/2015, risposta PG 13486 del 01/12/2015

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 44 del 16/11/2012 e successiva n. 45 del 19/11/2012, l'immobile ricade in zona A centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. PdR 49 - Ammessi interventi di conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture. Parco Adda Nord

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: posizione scala difforme, al piano sottotetto è stato ricavato un bagno in un ripostiglio oltre ad un muretto basso che perimetra la scala (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzabile solo la modifica della scala ed il muretto basso, il sottotetto non ha le altezze minime necessarie per essere abitabile, necessario ripristino dei luoghi con l'asportazione dei sanitari posti nel sottotetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- cila in sanatoria e sanzione amministrativa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub 11

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scheda non aggiornata, manca la rappresentazione della scala interna oltre che tutto il piano sottotetto (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub 11

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **76,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un ballatoio e da una scala esterna accessibile da un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 86,51 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. snc, piano: 1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VOLTURA D'UFFICIO del 24/03/2005 protocollo n. BG0168376 in atti dal 21/05/2009 CANC PAS INT TR. N.12219/2005 (n. 13904.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare posta al piano primo e secondo dell'edificio prospiciente l'ingresso carraio.

L'accesso avviene tramite una scala esterna ed un ballatoio. L'appartamento è composto da una cucina, una camera ed un bagno. È presente una scala interna in metallo che conduce al piano sottotetto, interamente ristrutturato con finiture al civile, nel quale sono presenti due locali oltre ad un bagno.

I serramenti sono in legno doppio vetro con inferriate e persiane in legno. Pavimenti in ceramica, tavolati in forati intonacati al civile con impianto elettrico incassato. Riscaldamento autonomo e diffusione del calore tramite caloriferi in alluminio per il piano primo ed il piano sottotetto. Aria condizionata per entrambi i piani.

La scheda catastale non riporta né il piano sottotetto né la scala interna, inoltre la distribuzione degli spazi interni non coincide con quella rappresentata in planimetria.

Sono state reperite pratiche edilizie che riguardano il collegamento del piano primo con il sottotetto senza permanenza di persone, con destinazione stenderia, stenditoio e ripostiglio.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto riportato nell'ultimo progetto edilizio presentato (PDC n. 13/2012 del 05/02/2014), lo sviluppo della scala è diverso ed al piano sottotetto è stato ricavato un bagno nel ripostiglio. Il sottotetto non ha le altezze utili ed i requisiti per essere abitabile pertanto il bagno deve essere smantellato e ripristinato il ripostiglio.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale P1	55,00	x	100 %	=	55,00
sottotetto P2 non abitabile	53,00	x	40 %	=	21,20
<b>Totale:</b>	<b>108,00</b>				<b>76,20</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente (senza spese condominiali) di mq 120 + box in centro paese, libera cielo terra e composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ampio soppalco abitabile, box

Indirizzo: vicolo Rialto

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 136.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Piccola e graziosa corte storica posta a pochi passi dall'Adda, Trilocale Casa Indipendente

Indirizzo: via Adda 7

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.064,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 958,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: zona centrale a due passi dai principali servizi appartamento di recente costruzione in ottime condizioni e di notevoli dimensioni

Indirizzo: via Longobardica

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 134.000,00 pari a 957,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 120.600,00 pari a 861,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visti i valori dei comparabili in vendita nelle immediate vicinanze, il margine di trattativa tra il 10 ed il 15%, si ritiene congruo ipotizzare un parametro unitario pari a 1000 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,20 x 1.000,00 = **76.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.200,00**

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 36,36 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BG0191729 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12335.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box singolo di forma irregolare, dotato di basculante in legno automatizzata, pavimentazione in ceramica. La planimetria catastale così come le tavole allegata alla pratica edilizia PDC in sanatoria n. 13/2012 risultano conformi con lo stato luoghi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box	22,00	x	100 %	=	22,00

<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>	<b>22,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 500,00 = **11.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00**

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

**PORZIONE CORTILE COMUNE**

DI CUI AL PUNTO C

**porzione cortile comune** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

**Area urbana al foglio 17 mappale 51 sub 9**

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è comune alle unità di seguito riportate:

-foglio 17 mappale 51 sub 701-702-703-704-11

-foglio 17 mappale 52 sub 701 graffato a mappale 1100 sub 701 e mappale 1309, mappale 52 sub 702 graffato a mappale 1100 sub 702

## Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria F/1, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. SN;,, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE del 18/04/1991 in atti dal 23/10/1999 FUSIONE- DIVISIONE- INSERIM. CLASS. L.154/88-L.449/97 (n. 5140/1991)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è pavimentato e dotato di passo carraio con cancello automatico.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cortile comune	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore a corpo del cortile comune quantificato in 3.000 €. Quota parte per il lotto pari a 1/3 ovvero 1.000 €

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fara Gera d'Adda, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Fara Gera d'Adda, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsinoimmobiliare.it

##### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,20	0,00	76.200,00	76.200,00
B	box singolo	22,00	0,00	11.000,00	11.000,00
C	porzione cortile comune	90,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				<b>88.200,00 €</b>	<b>88.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.200,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **40%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 33.680,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 520,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 694/2019

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **183,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T-1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BG0191729 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12335.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

**B box singolo** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BG0191729 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12335.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**C porzione cortile comune** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

### **Area urbana al foglio 17 mappale 51 sub 9**

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è comune alle unità di seguito riportate:

-foglio 17 mappale 51 sub 701-702-703-704-11

-foglio 17 mappale 52 sub 701 graffato a mappale 1100 sub 701 e mappale 1309, mappale 52 sub 702 graffato a mappale 1100 sub 702

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria F/1, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. SN;,, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE del 18/04/1991 in atti dal 23/10/1999 FUSIONE- DIVISIONE- INSERIM. CLASS. L.154/88-L.449/97 (n. 5140/1991)

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>303,19 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 131.190,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/03/2022</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 709 di repertorio, trascritta il 24/10/2019 a BERGAMO ai nn. 53619/34953, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile comune al mappale 51 sub 9

Ulteriori avvertenze:

Immobile interno al perimetro del Parco Nord

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2002), con atto stipulato il 21/12/2002 a firma di Nicoletta Morelli ai nn. 37632/4409 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 a Bergamo ai nn. 59063/42052.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 5, fg 17 mapp 51 sub 8, catasto terreni fg 1 mapp 2668, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di Elisabetta Rotta-Gentile ai nn. 17913/1734 di repertorio, registrato il 05/04/2005 a Crema ai nn. 1215, trascritto il 07/04/2005 a Bergamo ai nn. 18007/12219.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 11, fg 17 mapp 51 sub 7, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2005), con atto stipulato il 15/09/2005 a firma di Elisabetta Rotta-Gentile ai nn. 19562/2005 di repertorio, registrato il 28/09/2005 a Crema ai nn. 3941, trascritto il 01/10/2005 a Bergamo ai nn. 60844/38379.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 10

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2012), con atto stipulato il 31/07/2012 a firma di VERA TAGLIAFERRI ai nn. 5878/4276 di repertorio, registrato il 20/08/2012 a Cremona ai nn. 3906, trascritto il 23/08/2012 a Bergamo ai nn. 37854/25917.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 52 sub 701 graff. a mapp 1100 sub 701 e a mapp 1309, fg 17 mapp 52 sub 702 graffato a mapp 1100 sub 702, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia **N. 152/136**, per lavori di Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, rilasciata il 18/11/1992 con il n. 152/136 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 24/9**, per lavori di per realizzazione tracciato fognario ed allacciamento alla fognatura comunale, rilasciata il 16/02/1993 con il n. 24/9 di protocollo

Asseverazione **N. p.g. 426**, per lavori di realizzazione wc, presentata il 23/01/1993

Concessione edilizia **N. 58/97**, per lavori di per ristrutturazione fabbricato civile, rilasciata il 15/09/1997 con il n. pg 6615 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 50/98**, per lavori di varianti in corso d'opera alla C.E. n. 58/97 del 15/09/1997, rilasciata il 12/06/1998 con il n. PG 5194 di protocollo

Autorizzazione in sanatoria **N. 13/01**, per lavori di per difformità all'autorizzazione edilizia n. 52/99 del 25/06/99, rilasciata il 04/07/2001 con il n. 13/01 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 52/99**, per lavori di manutenzione straordinaria del tetto e rifacimento facciate, rilasciata il 25/06/1999 con il n. PG 6272 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 174**, per lavori di formazione scala interna e per modifiche interne, presentata il 30/10/2001 con il n. 93/S-2001 di protocollo.

Annullata con comunicazione PG 13367 del 19/11/2001

Denuncia inizio attività **N. 97**, per lavori di formazione scala interna e per modifiche interne, presentata il 10/06/2002 con il n. 61/S-2002 di protocollo

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. 23/C-2004**, per lavori di per ampliamento fabbricato uso porticato, realizzazione veranda, formazione ripostiglio, cambio di destinazione d'uso con modifica altezza, rilasciata il 29/11/2006 con il n. prot. 1524 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 46**, per lavori di opere di ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico (cortile piscina), presentata il 09/05/2005 con il n. 33/S-2005 PG n. 5776 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 146**, per lavori di per costruzione di boxes in fabbricato recente, presentata il 15/09/2005 con il n. 111/S-2005 PG n. 14138 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 169**, per lavori di per ristrutturazione fabbricato residenziale, presentata il 30/12/2005 con il n. 131/S-2005 PG n. 16046 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 122**, per lavori di per realizzazione di accesso carrabile e pedonale, presentata il 12/09/2006 con il n. 98/S-2006 PG n. 11490 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 32**, per lavori di variante in corso d'opera alla DIA n. 131/S-2005 del 30/12/2005, presentata il 21/03/2007 con il n. 26/S-2007 PG n. 3423 di protocollo

Richiesta certificato agibilità **N. PG 7244**, presentata il 13/06/2007.

Archiviata per silenzio assenso in data 29/08/2007

Permesso di costruire in sanatoria **N. 13/2012**, per lavori di per modifiche tavolati interni con spostamento di porte, opere in facciata con modifiche di finestre, spostamento lucernario in copertura, rilasciata il 05/02/2014 con il n. PG n. 10470 di protocollo

Ordinanza di demolizione **N. 23**, per lavori di per costruzione piscina, corridoio vetrato, porticato e bancone in muratura, ampliamento soggiorno, demolizione wc, chiusura scala esterna, formazione parete di arredo, realizzazione di balcone su box.

Accertamento di compatibilità paesaggistica **N. s.n.**, presentata il 18/12/2012 con il n. PG n. 3432 di protocollo.

- Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata con nota PG n. 3432 del 18/12/2012, risposta Parco Adda Nord PG n. 2494 del 09/03/2015, diniego per punto G realizzazione di una piscina, creazione di gradini in muratura, realizzazione di aiuole a verde - Determinazione di sanzione ambientale Parco Adda Nord PG n. 2497 del 09/03/2015 per vincolo paesaggistico per

79.651,20 € - Richiesta di archiviazione PG 5734 del 26/05/2015 della pratica 153/2012 - Comunicazione di demolizione piscina interrata PG 12584 del 10/11/2015, sollecito del Comune per conoscere la data di esecuzione dei lavori PG 12584/13165 del 23/11/2015, risposta PG 13486 del 01/12/2015

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 44 del 16/11/2012 e successiva n. 45 del 19/11/2012, l'immobile ricade in zona A centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. PdR 49 - Ammessi interventi di conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture. Parco Adda Nord

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box comunica con quello adiacente, così come correttamente rappresentato sulla pratica edilizia. Non si tratta di un abuso ma per la vendita in lotti è necessario prevedere la chiusura del passaggio per rendere indipendenti i due box. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per realizzazione tavolato divisorio di chiusura del passaggio

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- cila: €1.500,00
- opere edili per realizzazione muro di chiusura: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a box mapp. 51 sub.702

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è privo di cucina e servizi igienici e non è autonomo funzionalmente. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per realizzazione servizio igienico e cucina

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- cila: €2.000,00
- opere edili per formazione bagno, cucina, adeguamento impianto elettrico, idraulico, termico, formazione partizioni interne, direzione lavori, sicurezza: €50.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mapp 51 sub 701

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scheda da aggiornare in seguito a presentazione pratica edilizia per formazione bagno e cucina (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a mapp 51 sub 701

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porzione di porticato che insiste su cortile interno da demolire in quanto non ammissibile. Ente Parco Adda Nord ha stabilito una sanzione amministrativa di circa 80.000 € che comprende vari abusi riferiti anche ad altre unità, Si ritiene opportuno prevedere nei costi un importo pari a 10.000 € per la quota parte di sanzione amministrativa di competenza. (normativa di riferimento: PGT delibera n. 44 del 16/11/2012 e successiva n. 45 del 19/11/2012)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- quota parte costi demolizione tettoia: €2.000,00
- quota parte sanzione amministrativa Ente Parco: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a tettoia su cortile interno immobile al mapp. 51 sub 701

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **183,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T-1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BG0191729 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12335.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una porzione immobiliare posta al primo terra e primo, all'interno di un più ampio contesto residenziale. Al piano terra è presente un ingresso di generose dimensioni con salone, la scala interna conduce al primo piano dove è presente una sala adibita a biblioteca personale. I pavimenti al piano terra sono in pietra nera di pregio, marmo per scala e primo piano. Serramenti in legno doppio vetro, riscaldamento e condizionamento tramite ventilconvettori. La proprietà delle pompe di calore installare, sono oggetto di definizione della proprietà, lo scrivente esclude prudenzialmente tali impianti dalla valutazione degli immobili serviti.

L'immobile è privo di cucina e servizi igienici e non è autonomo funzionalmente.

L'immobile è comprensivo di un cortile di proprietà sul quale insiste una porzione di una tettoia a tre campate. Tale struttura risulta priva di titolo edilizio, è stato presentato un permesso di costruire in sanatoria n. 10/2012 del 26/07/2012, per il quale è stato dato un diniego PG n. 8320/2140EC del 19/02/2013.

La scheda catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi, le altezze interne al piano primo sono diverse rispetto a quanto rappresentato in planimetria, inoltre manca la rappresentazione grafica della parete a confine verso ovest dell'unità immobiliare, sia al piano terra che al primo piano. Sulla scheda catastale è inoltre indicata erroneamente una finestra al piano terra verso area esclusiva ed una porta in prossimità della scala.

Si precisa che lo stato dei luoghi coincide con la pratica edilizia DIA del 21/03/2007 variante alla DIA 131/S-2005 del 30/12/2005, a meno della porta mancante al piano terra in prossimità della scala

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale al PT	81,00	x	100 %	=	81,00
residenziale al P1	100,00	x	100 %	=	100,00
cortili esclusivi	73,00	x	3 %	=	2,19

<b>Totale:</b>	<b>254,00</b>	<b>183,19</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente (senza spese condominiali) di mq 120 + box in centro paese, libera cielo terra e composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ampio soppalco abitabile, box

Indirizzo: vicolo Rialto

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 136.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Piccola e graziosa corte storica posta a pochi passi dall'Adda, Trilocale Casa Indipendente

Indirizzo: via Adda 7

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.064,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 958,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: zona centrale a due passi dai principali servizi appartamento di recente costruzione in ottime condizioni e di notevoli dimensioni

Indirizzo: via Longobardica

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 134.000,00 pari a 957,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 120.600,00 pari a 861,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visti i valori dei comparabili in vendita nelle immediate vicinanze, il margine di trattativa tra il 10 ed il 15%, si ritiene congruo ipotizzare un parametro unitario pari a 1000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,19 x 1.000,00 = **183.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 183.190,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 183.190,00**

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BG0191729 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12335.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box singolo di generose dimensioni, dotato di basculante in legno automatizzata, pavimentazione in ceramica. Il box è collegato direttamente con quello adiacente al sub 703, come correttamente rappresentato nelle tavole allegate alla pratica edilizia PDC in sanatoria n. 13/2012, la planimetria catastale non risulta però aggiornata.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>30,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 500,00 = **15.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

**PORZIONE CORTILE COMUNE**

DI CUI AL PUNTO C

**porzione cortile comune** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)  
**Area urbana al foglio 17 mappale 51 sub 9**

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è comune alle unità di seguito riportate:

-foglio 17 mappale 51 sub 701-702-703-704-11

-foglio 17 mappale 52 sub 701 graffato a mappale 1100 sub 701 e mappale 1309, mappale 52 sub 702 graffato a mappale 1100 sub 702

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria F/1, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. SN;,, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE del 18/04/1991 in atti dal 23/10/1999 FUSIONE- DIVISIONE- INSERIM. CLASS. L.154/88-L.449/97 (n. 5140/1991)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è pavimentato e dotato di passo carraio con cancello automatico,

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cortile comune	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore a corpo del cortile comune quantificato in 3.000 €. Quota parte per il lotto pari a 1/3 ovvero 1.000 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fara Gera d'Adda, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Fara Gera d'Adda, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsinoimmobiliare.it

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	183,19	0,00	183.190,00	183.190,00
B	box singolo	30,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	porzione cortile comune	90,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				<b>199.190,00 €</b>	<b>199.190,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 68.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.190,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **40%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 52.476,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3.714,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 694/2019

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **176,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 52 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T-1-S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2006 protocollo n. BG0271895 in atti dal 01/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27403.1/2006) graffato a mapp 1100 sub 701 e mapp 1309

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

**B** box singolo a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BG0191729 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12335.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**C** **porzione cortile comune** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

**Area urbana al foglio 17 mappale 51 sub 9**

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è comune alle unità di seguito riportate:

-foglio 17 mappale 51 sub 701-702-703-704-11

-foglio 17 mappale 52 sub 701 graffato a mappale 1100 sub 701 e mappale 1309, mappale 52 sub 702 graffato a mappale 1100 sub 702

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria F/1, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. SN; intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE del 18/04/1991 in atti dal 23/10/1999 FUSIONE- DIVISIONE- INSERIM. CLASS. L.154/88-L.449/97 (n. 5140/1991)

**D** **posto auto** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Il posto auto è pavimentato come il resto dell'area, l'accesso avviene tramite il cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 52 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria C/6, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 11,21 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2006 protocollo n. BG0271895 in atti dal 01/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27403.1/2006)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>306,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 181.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/03/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 709 di repertorio, trascritta il 24/10/2019 a BERGAMO ai nn. 53619/34953, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile comune al mappale 51 sub 9

Ulteriori avvertenze:

Immobile interno al perimetro del Parco Nord

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2002), con atto stipulato il 21/12/2002 a firma di Nicoletta Morelli ai nn. 37632/4409 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 a Bergamo ai nn. 59063/42052.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 5, fg 17 mapp 51 sub 8, catasto terreni fg 1 mapp 2668, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2005), con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di Elisabetta Rotta-Gentile ai nn. 17913/1734 di repertorio, registrato il

05/04/2005 a Crema ai nn. 1215, trascritto il 07/04/2005 a Bergamo ai nn. 18007/12219.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 11, fg 17 mapp 51 sub 7, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2005), con atto stipulato il 15/09/2005 a firma di Elisabetta Rotta-Gentile ai nn. 19562/2005 di repertorio, registrato il 28/09/2005 a Crema ai nn. 3941, trascritto il 01/10/2005 a Bergamo ai nn. 60844/38379.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 51 sub 10

--- OMISSIS --- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2012), con atto stipulato il 31/07/2012 a firma di VERA TAGLIAFERRI ai nn. 5878/4276 di repertorio, registrato il 20/08/2012 a Cremona ai nn. 3906, trascritto il 23/08/2012 a Bergamo ai nn. 37854/25917.

Il titolo è riferito solamente a fg 17 mapp 52 sub 701 graff. a mapp 1100 sub 701 e a mapp 1309, fg 17 mapp 52 sub 702 graffato a mapp 1100 sub 702, 1/4 cortile fg 17 mapp 51 sub 9

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia **N. 152/136**, per lavori di Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria , rilasciata il 18/11/1992 con il n. 152/136 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 24/9** , per lavori di per realizzazione tracciato fognario ed allacciamento alla fognatura comunale, rilasciata il 16/02/1993 con il n. 24/9 di protocollo

Asseverazione **N. p.g. 426** , per lavori di realizzazione wc, presentata il 23/01/1993

Concessione edilizia **N. 58/97**, per lavori di per ristrutturazione fabbricato civile, rilasciata il 15/09/1997 con il n. pg 6615 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 50/98** , per lavori di varianti in corso d'opera alla C.E. n. 58/97 del 15/09/1997, rilasciata il 12/06/1998 con il n. PG 5194 di protocollo

Autorizzazione in sanatoria **N. 13/01** , per lavori di per difformità all'autorizzazione edilizia n. 52/99 del 25/06/99, rilasciata il 04/07/2001 con il n. 13/01 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 52/99** , per lavori di manutenzione straordinaria del tetto e rifacimento facciate, rilasciata il 25/06/1999 con il n. PG 6272 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 174**, per lavori di formazione scala interna e per modifiche interne, presentata il 30/10/2001 con il n. 93/S-2001 di protocollo.

Annullata con comunicazione PG 13367 del 19/11/2001

Denuncia inizio attività **N. 97**, per lavori di formazione scala interna e per modifiche interne, presentata il 10/06/2002 con il n. 61/S-2002 di protocollo

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. 23/C-2004** , per lavori di per ampliamento fabbricato uso porticato, realizzazione veranda, formazione ripostiglio, cambio di destinazione d'uso con modifica altezza, rilasciata il 29/11/2006 con il n. prot. 1524 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 46**, per lavori di opere di ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico (cortile piscina), presentata il 09/05/2005 con il n. 33/S-2005 PG n. 5776 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 146**, per lavori di per costruzione di boxes in fabbricato recente, presentata il 15/09/2005 con il n. 111/S-2005 PG n. 14138 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 169** , per lavori di per ristrutturazione fabbricato residenziale, presentata il

30/12/2005 con il n. 131/S-2005 PG n. 16046 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 122**, per lavori di per realizzazione di accesso carrale e pedonale , presentata il 12/09/2006 con il n. 98/S-2006 PG n. 11490 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 32**, per lavori di variante in corso d'opera alla DIA n. 131/S-2005 del 30/12/2005, presentata il 21/03/2007 con il n. 26/S-2007 PG n. 3423 di protocollo

Richiesta certificato agibilità **N. PG 7244** , presentata il 13/06/2007.  
Archiviata per silenzio assenso in data 29/08/2007

Permesso di costruire in sanatoria **N. 13/2012** , per lavori di per modifiche tavolati interni con spostamento di porte, opere in facciata con modifiche di finestre, spostamento lucernario in copertura, rilasciata il 05/02/2014 con il n. PG n. 10470 di protocollo

Ordinanza di demolizione **N. 23**, per lavori di per costruzione piscina, corridoio vetrato, porticato e balcone in muratura, ampliamento soggiorno, demolizione wc, chiusura scala esterna, formazione parete di arredo, realizzazione di balcone su box.

Accertamento di compatibilità paesaggistica **N. s.n.**, presentata il 18/12/2012 con il n. PG n. 3432 di protocollo.

- Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata con nota PG n. 3432 del 18/12/2012, risposta Parco Adda Nord PG n. 2494 del 09/03/2015, diniego per punto G realizzazione di una piscina, creazione di gradini in muratura, realizzazione di aiuole a verde - Determinazione di sanzione ambientale Parco Adda Nord PG n. 2497 del 09/03/2015 per vincolo paesaggistico per 79.651,20 € - Richiesta di archiviazione PG 5734 del 26/05/2015 della pratica 153/2012 - Comunicazione di demolizione piscina interrata PG 12584 del 10/11/2015, sollecito del Comune per conoscere la data di esecuzione dei lavori PG 12584/13165 del 23/11/2015, risposta PG 13486 del 01/12/2015

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 44 del 16/11/2012 e successiva n. 45 del 19/11/2012, l'immobile ricade in zona A centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. PdR 49 - Ammessi interventi di conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture. Parco Adda Nord

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzato senza titolo tavolato in vetrocemento nel bagno al piano terra. Al piano cantina sono stati realizzati nuovi tavolati per ricavare nuovi ripostigli, sono state chiuse le aperture verso le bocche di lupo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- cila in sanatoria e sanzione amministrativa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a mapp 52 sub 701

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box comunica con quello adiacente, così come correttamente rappresentato sulla pratica edilizia. Non si tratta di un abuso ma per la vendita in lotti è necessario prevedere la chiusura del passaggio per rendere indipendenti i due box. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per realizzazione tavolato divisorio di

chiusura del passaggio

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- cila: €1.500,00
- opere edili per realizzazione muro di chiusura: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a box mapp. 51 sub.703

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scheda non aggiornata, manca la rappresentazione cirretta del piano primo oltre alle modifiche del piano terra e interrato, da sanare prima con idonea pratica edilizia (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a mapp 52 sub 701

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scheda non aggiornata, manca la rappresentazione corretta del vano tecnico con gli impianti (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova pratica DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a mapp 52 sub 702

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile necessita di un accesso indipendente da cortile comune o direttamente da Vicolo Rialto, pertanto è necessario richiedere autorizzazione paesaggistica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per autorizzazione paesaggistica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al mapp 52 sub 701

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile necessita di un accesso indipendente da cortile comune o direttamente da Vicolo Rialto, pertanto è necessario richiedere autorizzazione paesaggistica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per autorizzazione paesaggistica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al mapp 52 sub 701

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **176,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 52 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T-1-S1, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2006 protocollo n. BG0271895 in atti dal 01/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27403.1/2006) graffato a mapp 1100 sub 701 e mapp 1309

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della  media

esposizione:

al di sopra della  media

luminosità:

al di sopra della  media

panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una porzione immobiliare che si sviluppa su tre piani, cantina, terra e primo. L'ingresso avviene da un corridoio esterno completamente vetrato che collega tra di loro diverse unità immobiliari. Tale manufatto risulta abusivo ed insiste su proprietà di terzi.

Al piano terra è presente una cucina, due ripostigli ed un bagno. La scala interna porta sia al piano cantina dove sono presenti alcuni locali ad uso deposito, sia al piano primo dove sono presenti due camere, un bagno ed un locale guardaroba.

I pavimenti interni ed i rivestimenti della cucina sono in ceramica, pietra per le pareti del bagno. Serramenti in legno doppio vetro con inferriate in metallo, riscalda autonomo con centrale a gas in cantina, diffusione del calore tramite caloriferi in ghisa. Travi in legno a vista per soffitto al piano primo, inferriate interne per i velux a tetto.

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto al piano terra è stato realizzato un corridoio e due ripostigli al posto della camera, in bagno è stata realizzata una parete in vetrocemento per confinare il wc, in cucina sono state demolite delle spallette e chiusa una finestra verso il cortile. Al piano cantina le difformità riguardano la realizzazione di nuovi tavolati per ricavare nuovi depositi, sono state chiuse le aperture verso le bocche di lupo. Al piano primo sono state unite due camere e realizzata una cabina armadio, spostate alcune aperture per bagno e camera. I lucernari non sono rappresentati in planimetria.

Dal punto di vista edilizio, lo stato dei luoghi differisce da quanto dichiarato nella pratica comunale PDC in sanatoria n. 13/2012, per la sola mancanza di un tavolato in vetrocemento in bagno al piano terra.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è privo di accesso diretto da cortile o strada, attualmente è possibile accedere all'unità esclusivamente attraversando l'immobile identificato al foglio 17 mappale 51 sub 701 ed un cortile di terzi al mappale 58.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
residenziale al PT	85,00	x	100 %	=	85,00
residenziale al P1	80,00	x	100 %	=	80,00
cortile esclusivo	20,00	x	3 %	=	0,60
balcone	5,00	x	35 %	=	1,75
cantina h 2,20 m	36,00	x	25 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>226,00</b>				<b>176,35</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente (senza spese condominiali) di mq 120 + box in centro paese, libera cielo terra e composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ampio soppalco abitabile, box

Indirizzo: vicolo Rialto

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 136.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Piccola e graziosa corte storica posta a pochi passi dall'Adda, Trilocale Casa Indipendente

Indirizzo: via Adda 7

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.064,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 958,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: zona centrale a due passi dai principali servizi appartamento di recente costruzione in ottime condizioni e di notevoli dimension

Indirizzo: via Longobardica

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 134.000,00 pari a 957,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 120.600,00 pari a 861,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visti i valori dei comparabili in vendita nelle immediate vicinanze, il margine di trattativa tra il 10 ed il 15%, si ritiene congruo ipotizzare un parametro unitario pari a 1000 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 176,35 x 1.000,00 = **176.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 176.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 176.350,00**

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Struttura portante in muratura, tetto con travi in legno e rivestimento con tegole in cotto, tipiche del luogo. Pareti esterne intonacata e tinteggiate. L'accesso avviene tramite un cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2008 protocollo n. BG0191729 in atti dal 03/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12335.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box singolo di generose dimensioni, dotato di basculante in legno automatizzata, pavimentazione in ceramica. Il box è collegato direttamente con quello adiacente al sub 702, come correttamente rappresentato nelle tavole allegate alla pratica edilizia PDC in sanatoria n. 13/2012, la planimetria catastale non risulta però aggiornata.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>29,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 500,00 = **14.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.500,00**

BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

**PORZIONE CORTILE COMUNE**

DI CUI AL PUNTO C

**porzione cortile comune** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

**Area urbana al foglio 17 mappale 51 sub 9**

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è comune alle unità di seguito riportate:

-foglio 17 mappale 51 sub 701-702-703-704-11

-foglio 17 mappale 52 sub 701 graffato a mappale 1100 sub 701 e mappale 1309, mappale 52 sub 702 graffato a mappale 1100 sub 702

#### Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 51 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria F/1, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. SN;, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE del 18/04/1991 in atti dal 23/10/1999 FUSIONE- DIVISIONE- INSERIM. CLASS. L.154/88-L.449/97 (n. 5140/1991)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cortile comune dal quale si accede direttamente da Vicolo Rialto. Il cortile è pavimentato e dotato di passo carraio con cancello automatico,

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cortile comune	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore a corpo del cortile comune quantificato in 3.000 €. Quota parte per il lotto pari a 1/3 ovvero 1.000 €

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

## BENI IN FARA GERA D'ADDA VICOLO RIALTO 3

**POSTO AUTO**

## DI CUI AL PUNTO D

**posto auto** a FARA GERA D'ADDA vicolo Rialto 3, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--- OMISSIS --- Con Socio Unico)

Trattasi di porzioni immobiliari parte di un caseggiato articolato in un contesto storico del comune di Fara Gera d'Adda, in vicolo Rialto n. 3, zona centrale del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere residenziale, con negozi e servizi nelle vicinanze.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è poche centinaia di metri mentre la stazione ferroviaria di Treviglio dista circa cinque chilometri. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio discrete nelle vicinanze.

Il posto auto è pavimentato come il resto dell'area, l'accesso avviene tramite il cortile comune servito da un passaggio carraio da vicolo Rialto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 52 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana FA, categoria C/6, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 11,21 Euro, indirizzo catastale: VICOLO RIALTO n. 3, piano: T, intestato a --- OMISSIS --- con sede in MILANO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2006 protocollo n. BG0271895 in atti dal 01/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27403.1/2006)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un posto auto scoperto adiacente al cortile comune, parzialmente occupato da un vano tecnico contenente le pompe di calore che servono le varie unità immobiliari. La scheda catastale

non è aggiornata, lo stato dei luoghi coincide con la pratica edilizia PDC in sanatoria n. 13/2012 del 05/02/2014.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **2.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fara Gera d'Adda, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Fara Gera d'Adda, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsinoimmobiliare.it

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	176,35	0,00	176.350,00	176.350,00
B	box singolo	29,00	0,00	14.500,00	14.500,00
C	porzione cortile comune	90,00	0,00	1.000,00	1.000,00
D	posto auto	11,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				<b>193.850,00 €</b>	<b>193.850,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 181.850,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **40%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 72.740,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**

data 21/03/2022

il tecnico incaricato  
Ing. Andrea Salvadori