TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCORSUALI

64/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. CIRO FIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R
con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2
telefono: 3493562847
email: graziano@studiobrioschi.com
PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 64/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANONICA D'ADDA Via Fara 41, della superficie commerciale di **96,52** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e giardino, oltre a lavanderia al piano interrato.

Sono pure compresi i diritti di uso esclusivo del posto auto identificato con il n.19 nella planimetria allegata ad atto notaio Jean-Pierre Farhat in data 15 giugno 2002 n. 140202 rep. registrato a Bergamo il 5 luglio 2002 n. 3395 serie 1T.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4168 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Fara n. SNC, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario. Al piano terra: altra u.i.u., proprietà di terzi, altra u.i.u., enti comuni; al piano interrato: altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u., enti comuni.

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

B **box singolo** a CANONICA D'ADDA Via Fara 41, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vano box singolo posto al piano seminterrato, composto da vano unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4168 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 63,06 Euro, indirizzo catastale: Via Fara n. SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**129,52 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.610,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.510,00**
Data di conclusione della relazione:	**08/05/2026**

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:

ipoteca **legale**, iscritta il 10/10/2019 a Bergamo ai nn. 50690/8289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 184.433,76 euro.
La formalità è riferita solamente a Ipoteca gravante sulla sola quota di spettanza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/08/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 189/2025 di repertorio, trascritta il 19/12/2025 a Bergamo ai nn. 70938/50837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.
La formalità è riferita solamente a Trascrizione pregiudizievole gravante sulla sola quota di spettanza

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2006), con atto stipulato il 12/05/2006 a firma di notaio Antonio Cavallo di Treviglio ai nn. rep. 73628/20088 di repertorio, registrato il 18/05/2006 a Treviglio ai nn. n. 2129 serie 1T, trascritto il 20/05/2006 a Bergamo ai nn. 30919/17934

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2002 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 18/07/2002 a firma di notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo ai nn. rep. n. 140494/35025 di repertorio, registrato il 29/07/2002 a Bergamo ai nn. n. 5075 serie 1T, trascritto il 02/08/2002 a Bergamo ai nn. 35437/25455

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. **N. 9042 prot. 28/12/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato plurifamigliare, presentata il 28/12/2000 con il n. 9042 Prot. di protocollo.
Non rinvenuta nel fascicolo agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Comparto urbano caratterizzato da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti. Norme tecniche di attuazione ed indici:
estratto dal piano delle regole del P.G.T. (per una più esaustiva informazione, fare riferimento al testo integrale pubbblicato sul sito comunale).

Art. 17. Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali.

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti:
A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
B - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa
C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie insediative e

di destinazione fortemente disomogenee
D - comparti urbani caratterizzati da presenza di edifici residenziali a palazzina
E - comparti urbani caratterizzati da presenze di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari/bifamigliari con giardino
F – comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi di verde
G – comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera.

2. In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
3. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 19.
4. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

6. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

7. Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.
8. In ordine alle distanze si applicano le seguenti disposizioni:
- distacco minimo tra edifici: ml 10;
- distacco minimo dai confini: ml 5, o metà dell'altezza nel caso di edifici con h superiore a ml 10 (derogabili fino a ml 3 nel caso di accordo con il confinante e ferme restando le distanze, anche virtuali tra edifici)
9. Sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti, prospettanti sugli spazi pubblici.
10. I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti, salve diverse disposizioni della disciplina regionale e statale in materia.
11. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti di tipologia (A: S.f.2 x 0,055)/ S.r.c. - Sup. coperta 30%
Edifici posti nei comparti di tipologia (B e C : S.f.2 x 0,045)/S.r.c. - Sup. coperta 25%
Edifici posti nei comparti di tipologia (D: S.f.2 x 0,050)/SS.r.c. - Sup. coperta 30%
Edifici posti nei comparti di tipologia (E ed F: S.f.2 x 0,040)/S.r.c. Sup. coperta 25%
12. Edifici posti nei comparti di tipologia G: eventuale incremento dell'altezza esistente di ciascun corpo di fabbrica pari a ml 1,00 o, in alternativa, della superficie coperta pari al 10%. dove
S.f.2 = Superficie fondiaria espressa in mq.
S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq.

13. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,50 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A, di 0,45 mq/mq nei comparti B , C e D, e 0,40 mq./mq. nei comparti E ed F.
Per i comparti urbani ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Adda Nord le possibilità di intervento sugli edifici esistenti di cui al presente articolo devono comunque far riferimento ed essere coerenti con i disposti dell'art.25 delle NTA del
PTC.
14. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti

potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

15. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.
16. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi, ad eccezione di quelli previsti per i comparti di tipologia G, potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
17. I fabbricati a destinazione produttiva dismessi presenti nelle zone di cui al presente articolo possono essere riutilizzati con altre attività a condizione che siano compatibili con le destinazioni residenziali del tessuto edilizio circostante.
18. Gli elementi inerenti alla verifica di tale compatibilità sono specificamente definiti dal Regolamento Edilizio.
19. I medesimi fabbricati potranno sempre essere recuperati a funzioni residenziali: in tal caso gli interventi su volumetrie esistenti che non superino la densità massima di 1,2 mc/mq potranno essere effettuati mediante Permesso di Costruire diretto.

20. Negli altri casi gli interventi saranno subordinati alla preventiva approvazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne. Al piano terra, era previsto un pilastro e/o scatolare di forma quadrata all'inizio della rampa di scale che conduce al piano interrato, mentre è stata realizzata una spalletta rettangolare. Al piano interrato, nell'intercapedine era previsto alloggiamento per caldaia mentre nella realtà non è mai stata realizzato lasciando la caldaia in ambiente libero unico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.2.800,00
- Sanzione (a partire): €.1.032,00
- Diritti segreteria (a partire): €.300,00



in giallo le spallette demolite


in giallo le demolizioni, in rosso le costruzion

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne. Al piano terra, era previsto un pilastro e/o scatolare di forma quadrata all'inizio della rampa di scale che conduce al piano interrato, mentre è stata realizzata una spalletta rettangolare. Al piano interrato, nell'intercapedine era previsto alloggiamento per caldaia mentre nella realtà non è mai stata realizzato lasciando la caldaia in ambiente libero unico
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo avere provveduto alla regolarizzazione edilizia, è necessario presentare aggiornamento planimetria catastale con procedura Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.800,00
- Diritti catastali - € 70,00 Cadauna unità immobiliare (diritti in vigore alla data della presente relazione): €.70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CANONICA D'ADDA VIA FARA 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANONICA D'ADDA Via Fara 41, della superficie commerciale di **96,52** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno e giardino, oltre a lavanderia al piano interrato.

Sono pure compresi i diritti di uso esclusivo del posto auto identificato con il n.19 nella planimetria allegata ad atto notaio Jean-Pierre Farhat in data 15 giugno 2002 n. 140202 rep. registrato a Bergamo il 5 luglio 2002 n. 3395 serie 1T.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4168 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Fara n. SNC, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario. Al piano terra: altra u.i.u., proprietà di terzi, altra u.i.u., enti comuni; al piano interrato: altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u., enti comuni.

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








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, 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.


Vista aerea


Vista aerea



Estratto mappa catastale (in cerchio rosso, il posizionamento della u.i.u.) - fuori scala



Estratto legenda PGT



Estratto PGT (fuori scala), in cerchio giallo il posizionamento della uiui

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 3 km	nella media
autostrada distante A/4 Torino Venezia circa 5 km	nella media
aeroporto distante Orio al Serio circa 18 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto delle presente relazione di stima, è un appartamento posto al piano terra con area ad uso giardino composta da soggiorno, locale cucina, disimpegno notte, due camere e bagno, oltre vano cantina al piano interrato.

Risulta fare parte di un fabbricato disposto su complessivi 3 piani (2 piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad uso cantine e boxes), edificato nei primi anni 2000, in zona periferica del comune di Canonica D'adda; le tipologie abitative inserite nel complesso sono residenziali, con appartamenti e giardino per le unità al piano terra e appartamenti con sottotetto al piano primo.

Il fabbricato in cui risiede l'unità oggetto di stima, è il terzo entrando dalla strada comunale, l'appartamento di cui alla relazione, si raggiunge percorrendo il camminamento che si trova sulla destra entrando dal cancello pedonale, ed è l'ultimo in fondo al camminamento.

Lo stato di conservazione del fabbricato e dell'appartamento, alla data del sopralluogo è buono, i materiali di finitura dell'unità oggetto di stima, sono di tipo comune, pavimentazioni di tipo ceramico, rivestimenti del locale bagno e della cucina (ovee presenti), sono di tipo ceramico, porte interne del tipo a battente, in legno tamburato con finitura tipo tanganika, serramenti esterni in legno con vetrocamera e protezione esterna con persiane in legno; isanitari e le rubinetterie sono di tipo comune e funzionanti, riscaldamento di tipo autonomo con caldaia installata nell'intercapedine al piano

interrato.

Si evidenzia che al piano interrato, nel locale lavanderia, si sono rilevate tracce di muffa nell'intradosso soletta, causata da probabile infiltrazione.







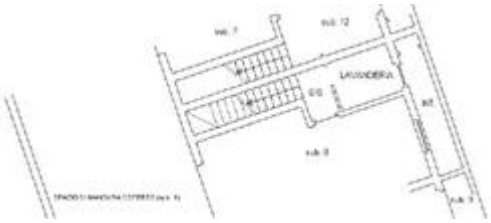

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lavanderia piano interrato (lorda)	8,60	x	25 %	=	2,15
Residenziale piano terra (lorda)	89,58	x	100 %	=	89,58
Giardino piano terra	95,75	x	5 %	=	4,79

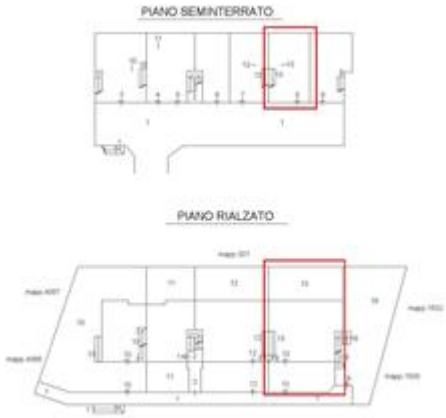
Totale:	**193,93**	**96,52**



Plamimetria piano interrato (fuori scala)



Planimetria piano terra (fuori scala)



Planimetria piano terra e interrato (in rosso il posizionamento delle uiu oggetto di stima)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: LiquidazioneGiudizialeCCI, 113/2023

Descrizione: Diritto di usufrutto vitalizio sull’appartamento sito in Pontirolo Nuovo (BG), viale Piemonte Snc, e sull’autorimessa sita in Pontirolo Nuovo (BG), Via S. Quasimodo snc, Età del titolare del diritto di usufrutto: 66 anni., 2

Indirizzo: Viale Piemonte snc /le quasimodo Pontirolo Nuovo, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 77.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.625,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 282.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/05/2024

Fonte di informazione: LiquidazioneGiudizialeCCI, 113/2023

Descrizione: Piena proprietà di appartamento, autorimessa e terreno agricolo (uliveto) di circa 4.350 mq, siti in Vieste (FG), Località Piano Grande, inclusi gli arredi e gli elettrodomestici rinvenuti presso tale abitazione di cui al verbale di inventario., 4

Indirizzo: Località Piano Grande Vieste, FG

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 111.782,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 111.782,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 282.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 183/2016

Descrizione: Appartamento al p. secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, tre bagni e terrazzo lato sud; due cantine al p. interrato. Immobile gravato da diritto di godimento della casa coniugale., 1

Indirizzo: via Matteotti , 924040 Canonica D'Adda, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.625,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 154.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 330.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 342/2021

Descrizione: Appartamento posto al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, locale cottura, un bagno, due camere e tre balconi, con annessa cantina e autorimessa al piano seminterrato (l'autorimessa per quota 1/2), 1

Indirizzo: Via Cimitero 18 Canonica D'Adda, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 97.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 457.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 188/2019

Descrizione: L’immobile fa parte di un gruppo di case a schiera, con posizione di testa e gode di un’ ampia porzione di giardino ad uso esclusivo. L’intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 interrato Appartamento in villino composto al piano terra da soggiorno cucina e wc, al primo piano da tre camere e un bagno, al piano interrato da taverna e lavanderia. Autorimessa piano interrato, 1

Indirizzo: via A. Moro 12 CAP 24040 Canonica D'Adda, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 166.497,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 128.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 536.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 432/2012

Descrizione: Appartamento al p. primo composto da disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno. ACE F., 1

Indirizzo: via Vallazza CAP 24040 Canonica D'Adda, BG

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.427,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 544.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare Mancini

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Vallazza

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.752,94 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2025

Fonte di informazione: Tempocasa Vaprio D'Adda
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 77
Superfici accessorie:
Prezzo: 64.000,00 pari a 831,17 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/12/2025
Fonte di informazione: Tempocasa Vaprio D'Adda
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Baumann
Superfici principali e secondarie: 89
Superfici accessorie:
Prezzo: 127.000,00 pari a 1.426,97 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/12/2025
Fonte di informazione: Tecnoverdello affiliato Tecnocasa Fara Gera D'Adda
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Massari, 8
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 129.000,00 pari a 1.433,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/12/2025
Fonte di informazione: Tempocasa Vaprio D'Adda
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Fara
Superfici principali e secondarie: 104
Superfici accessorie:
Prezzo: 94.000,00 pari a 903,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 831,77 a massimo €/mq. 1.752,94 (valore medio €/mq. 1.269,77) mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 920,00 a massimo €/mq. 1.100,00 per i Listini OMI (valore medio €/mq. 1.010,00).

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,52	x	1.200,00	=	**115.824,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.824,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.912,00**

BENI IN CANONICA D'ADDA VIA FARA 41

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CANONICA D'ADDA Via Fara 41, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vano box singolo posto al piano seminterrato, composto da vano unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4168 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 63,06 Euro, indirizzo catastale: Via Fara n. SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, 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.



Vista aerea



Vista aerea



Estratto mappa catastale (in cerchio rosso, il posizionamento della u.i.u.) - fuori scala



Estratto legenda PGT



Estratto PGT (fuori scala), in cerchio giallo il posizionamento della uiui

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 3 km	nella media	★★★★★★★★★★
autostrada distante A/4 Torino Venezia circa 5 km	nella media	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Orio al Serio circa 18 km	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano box singolo posto al piano seminterrato, composto da vano unico.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Box (lordo)	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	**33,00**				**33,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Canonica D'Adda, agenzie: Agenzie immobiliari locali, ed inoltre: annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,52	0,00	115.824,00	57.912,00
B	box singolo	33,00	0,00	19.400,00	9.700,00
				135.224,00 €	**67.612,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la

data di accesso;

- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. esecutata;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 5.002,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.610,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 100,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.510,00**

data 08/05/2026

il tecnico incaricato
Geom. Graziano Derio Brioschi