

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 331/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Verneti  
**Codice fiscale:** VRNLNE76M45A794T  
**Studio in:** Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo  
**Telefono:** 035-4120098  
**Email:** elena.vernetti@tiscali.it  
**Pec:** elena.vernetti@archiworldpec.it

Beni in **Caravaggio (BG)**  
Località/Frazione **Masano**  
via Caravaggio 18

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	12
Criterio di stima .....	12
Fonti d'informazione .....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-02-2024  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Verneti  
**Data nomina:** 20-09-2023  
**Data giuramento:** 21-09-2023  
**Data sopralluogo:** 03-11-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Il CTU in data 21 settembre 2023 ha fatto richiesta di accesso agli atti presso il comune di Caravaggio; in data 25 settembre 2023 ha proceduto con le verifiche ipocatastali; in data 20 ottobre 2023 ha effettuato l'accesso agli atti e ha tentato un primo accesso all'immobile con il custode. Il sopralluogo è stato effettuato in data 3 novembre 2023.

Beni in **Caravaggio (BG)**  
Località/Frazione **Masano**  
via Caravaggio 18

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Masano, via Caravaggio 18**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 10, particella 10422, subalterno 3, indirizzo via Michelangelo Merisi, piano S1-T, comune Caravaggio, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 82 mq, rendita € 355.06

Confini: L'appartamento confina a est con a.u.i e vano scala comune, a sud con giardino comune, a ovest con cortile comune e a nord con cortile comune. La cantina confina a est con a.u.i., a sud con a.u.i., a ovest con corridoio comune e a nord con a.u.i.

Note: Si evidenzia che la via riportata sulla visura catastale è errata; il bene è situato in via Caravaggio in frazione di Masano a Caravaggio.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 10, particella 10422, subalterno 11, indirizzo via Michelangelo Merisi sn, piano s1, comune Caravaggio, categoria C6, classe 2, consistenza 12, superficie 12

Confini: il box confina a nord con a.u.i., a est con cortile comune, a sud con a.u.i. e a ovest con corridoio comune.

Note: Si evidenzia che la via riportata sulla visura catastale è errata: il bene è situato in via Caravaggio in frazione Masano a Caravaggio.

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

I dati sono conformi.

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola primaria a 550 m, liceo statale a Caravaggio a 3,5 km, farmacia a Bariano a 3,1 km, Poste a 2,2 km

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Romano di Lombardia e Caravaggio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Visconteo di Pagazzano.

**Attrazioni storiche:** Parco Regionale del Serio.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A35 casello autostradale a 2.5 km, strada provinciale 130 a 120

metri

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è costituito da un appartamento a piano rialzato e un box a piano interrato facenti parte di un condominio di poche unità (7) situato nella frazione di Masano, in comune di Caravaggio.

L'appartamento è costituito da soggiorno con cottura orientato a sud est, disimpegno zona notte, due camere orientate a nord ovest, bagno orientato a sud ovest e un ripostiglio/lavanderia cieco dotato degli attacchi per il secondo bagno (risultano già presenti la doccia e il water). L'appartamento è inoltre dotato di ampio terrazzo coperto che circonda l'appartamento sui tre fronti. A piano interrato sono situati una piccola cantina e il box; vi si accede direttamente dal vano scala condominiale dotato di ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **123,52**

E' posto al piano: rialzato (appartamento) e interrato (box e cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato evidenzia distacchi dell'intonaco, problemi di umidità sulle facciate verso nord, parziali distacchi sui parapetti in cemento armato e qualche infiltrazione dai terrazzi. Sulle facciate esterne dell'appartamento sono presenti rattoppi legati a tracce di impianti realizzati esternamente. L'appartamento risulta tenuto in normali condizioni, considerata l'età del fabbricato. Si segnalano fenomeni di umidità sulla parete interna a nord della camera matrimoniale. I serramenti sono dotati di zanzariere in cattivo stato di manutenzione. L'appartamento necessita di tinteggiatura.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	condizioni: <b>buone</b> Note: Da certificato di collaudo: Fondazioni in c.a. con plinti , travi rovesce e solettone di fondazione. Strutture verticali: pilastri e murature in c.a. Primo solaio prefabbricato a lastre Secondo, terzo e quarto solaio : travetti prefabbricati a traliccio di tipo tralicciato
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Serramenti in legno con doppi vetri
<i>Infissi interni</i>	condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Porte interne in legno tamburato
<i>Pareti esterne</i>	condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Dati riportati dalla relazione Legge 10: Muratura di tamponamento realizzata in doppia parete con interposto isolante in polistirene
<i>Pavim. Interna</i>	condizioni: <b>sufficienti</b> Note: I pavimenti di soggiorno, disimpegno e camere è realizzato in piastrelle di colore chiaro formato 30x30 circa. I pavimenti e rivestimenti del bagno e della lavanderia sono in piastrelle di ceramica, formato 20x20 circa, di colore chiaro su toni del rosa. In soggiorno sono presenti rivestimenti parziali alle pareti.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	Note: L'impianto elettrico è funzionante.
<i>Termico</i>	Note: L'appartamento è dotato di caldaia Beretta funzionante a

gas; l'appartamento è termoautonomo.
--------------------------------------

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità risale all'epoca di costruzione. L'impianto è stato parzialmente modificato.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaietta murale
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	20 kwatt
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI



soggiorno



bagno



camera matrimoniale



camera singola



disimpegno



**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 72/97**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/02/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 14/05/1997 al n. di prot. 4067

**Numero pratica: 319/98**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica copertura, variazioni facciate e interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/06/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 10/08/1998 al n. di prot. 026262

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Presentazione in data 28/02/2000 al n. di prot. 5621

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Masano, via Caravaggio 18**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Masano, via Caravaggio 18**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 Aree interstiziali e di frangia: lotti liberi edificabili 1. Tali aree sono individuate alle tavole nn. 4-5-6-7-8 del Piano delle Regole. 2. E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, ed anche la ricostruzione dei fabbricati esistenti; i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente articolo 25. 3. Dovranno essere rispettati i seguenti indici: - Rapporto di utilizzazione: 60%; - Altezza massima: ml. 11,00; - Rapporto di copertura: 40%;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	60%
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	11 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Masano, via Caravaggio 18**

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

Note: Si evidenzia che la via indicata è errata: l'immobile è situato in via Caravaggio (non via Michelangelo Merisi).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/10/1999**. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/11/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/11/2012 al 22/12/2015. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2015 ai nn. OMISSIS in data 23/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 85000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 17/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 13/07/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), via Caravaggio 18**

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.350,00 € circa.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 5.193,21€ alla data del 23/06/2023.

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il condominio è dotato di ascensore. L'accessibilità è garantita solo dal piano autorimessa: dall'ingresso pedonale è attualmente necessario superare una rampa di scale per giungere la piano rialzato (questa rampa non è dotata di servoscala).

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	72,82	1,00	72,82
balcone	sup lorda di pavimento	35,40	0,30	10,62
box	sup lorda di pavimento	12,80	1,00	12,80
cantina	sup lorda di pavimento	2,50	0,50	1,25
		<b>123,52</b>		<b>97,49</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Caravaggio, Masano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di comune di Caravaggio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di comune di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi, Immobiliare.it, Valore casa&terreni 2020, Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2022, Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI: Anno 2023 - Semestre 1 - Provincia: BERGAMO - Comune: CARAVAGGIO - Fascia/zona: Suburbana/MASANO,VIDALENGO

Abitazioni di tipo civile da 1000 a 1300€/mq

Abitazioni di tipo economico da 760 a 950 €/mq

Box da 540 a 610 €/mq

Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2022: Appartamenti periferia,

recenti (5-20 anni) da 1000 a 1500 €/mq

box a corpo da 12000 a 16000 €

semirecenti (20-50) da 600 a 900 €/mq

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Caravaggio (BG), via Caravaggio 18**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.318,38.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	72,82	€ 850,00	€ 61.897,00
balcone	10,62	€ 850,00	€ 9.027,00
box	12,80	€ 570,00	€ 7.296,00
cantina	1,25	€ 850,00	€ 1.062,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.282,50
condizioni esterne del fabbricato detrazione del 5.00%			€ -3.964,13
Valore corpo			€ 75.318,38
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.318,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.318,38

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	97,49	€ 75.318,38	€ 75.318,38

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.297,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 64.020,62
Valore diritto e quota	€ 64.020,62

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 64.020,62</b>
---	--------------------

07-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Verneti**