

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 407/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi  
**Codice fiscale:** NVRRCR68M08A794B  
**Studio in:** Via F. Coghetti 120 - 24128 Bergamo  
**Telefono:** 035 242675  
**Email:** [invernizziarchitetto@gmail.com](mailto:invernizziarchitetto@gmail.com)  
**Pec:** [riccardo.invernizzi@archiworldpec.it](mailto:riccardo.invernizzi@archiworldpec.it)

Beni in **Pagazzano (BG)**

Località/Frazione

Via Morengo n. 84

**INDICE****Lotto: 001 - Trilocale e cantina**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: Trilocale+Cantina .....  | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 4  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 4  |
| Corpo: Trilocale+Cantina .....  | 5  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 9  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 10 |
| Corpo: Trilocale+Cantina .....  | 10 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 10 |
| Corpo: Trilocale+Cantina .....  | 10 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 11 |
| Corpo: Trilocale+Cantina .....  | 11 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 11 |
| Corpo:.....   | 11 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 11 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 12 |
| Corpo: Trilocale+Cantina .....  | 12 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 12 |
| Corpo: Trilocale+Cantina .....  | 12 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 13 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 13 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 13 |
| Criterio di stima .....   | 13 |
| Fonti d'informazione .....  | 13 |
| Valutazione corpi.....  | 14 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 15 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 15 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04-07-2024 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** Il Girasole srl

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi

**Data nomina:** 10-08-2023

**Data giuramento:** 11-08-2023

**Data sopralluogo:** 08-01-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Gli accertamenti del CTU: Inizio attività peritali in data 08/09/2023; n. 2 sopralluoghi svolti presso uffici comunali ed Enti; Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; in data 08/09/2023, ricevuto da uff. Anagrafe i certificati cumulativi; in data 11/09/2023, recupero Agenzia delle Entrate, schede non trovate, visure; in data 16/09/2023, richiesta Amministratore spese condominiali; in data 17/09/2023, ricezione prospetti spese condominiali; in data 18/09/2023, richiesta e ricevimento Atto notarile; in data 20/09/2023, uff. Tecnico richiesta atti concessori; in data 02/10/2023, Agenzia delle Entrate, ispezione; in data 15/01/2024 ricezione richiesta Notaio Luraghi Convenzione; in data 15/01/2024 secondo sopralluogo; in data 21/01/2024 uff. tecnico presa visione concessioni; in data 17/02/2024 terzo sopralluogo con accesso ai luoghi; in data 21/02/2024, ricezione prospetti spese condominiali agg.; in data 22/02/2024, sopralluogo accesso cantina; in data 23/02/2024, deposito Docfa; in data 27/02/2024, Agenzia delle Entrate ufficio Catasto, diniego; in data 06/03/2024, quarto sopralluogo; in data 10/05/2024, quinto sopralluogo

Beni in **Pagazzano (BG)**  
Via Morengo n. 84

## Lotto: 001 - Trilocale e cantina

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

**Identificativo corpo: Trilocale+Cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Morengo n. 84**

Note: Contesto, residenziale, denominato Condominio "Corte Maria Luisa" composto da due fabbricati con ingresso indipendente e suddiviso: un supermercato, ed un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, identificato al civico 84, costituito da 10 unità abitative, n. 4 negozi, n. 11 autorimesse, collegate da scale ed ascensore e accessori (n. 7 cantine). Il bene è posto, al piano primo le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo civile; all'unità sono abbinati parti condominiali comuni quali (cortile, scale, porticato, etc.); Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: TORRESANI ENRICA MARZIA (1/1), foglio 7, particella 1519, subalterno 13, scheda catastale si, indirizzo VIA Morengo n. 16, piano 1-s1, comune Pagazzano , categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 71, rendita € 366,99

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Adriano Baratteri in data 26/06/2006 Rep. n.

34605, Raccolta n. 4209, trascritto a Bergamo in data 07/07/2006 al n. R.G. n. 45583 e R.P. n. 25425;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Citati nell'Atto di Compravendita sotto riportato la dicitura: "Si precisa che nella vendita è ricompresa la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni individuati con il mappale 1519, subalterni 1, 2, 3 (beni comuni non censibili) che è stato predisposto il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali allegato ad atto Notaio Maurizio Luraghi in data 24 maggio 2004, n. rep. 67.650/9.590, registrato a Bergamo in data 25 maggio 2004 al n. 9.708, Serie 1T, trascritto a Bergamo il 26 maggio 2004 ai n.ri 27.250/18.420;

Confini: appartamento: da nord in senso orario, prospetto su cortile comune; ad est in parte con sub. 12 ed in parte con sub. 2 (sempre mappale n. 1519); a sud con mappale n. 1519 sub. 10; salvo altri NB. la scheda catastale rappresenta appartamento e cantina, lo stato rilevato non coincide con quanto descritto al punto nell'Atto di provenienza.

Note: Il CTU rilevata la cantina, segnala una perimetrazione disallineata con l'attuale occupazione e all'atto di provenienza; Il CTU segnala anche: rilevato il sub. 2 del piano cantine della parte residenziale, bene non censibile, identificato come parti comuni, non conforme con lo stato rappresentato sia nell'elaborato planimetrico, sia nella scheda del sub. 13. Attuale civico Via Morengo n. 84

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

SI

### 2. DESCRIZIONE

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

Pagazzano è un comune italiano di 2.097 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia, distante circa 15 chilometri a sud dal capoluogo orobico e 35 chilometri a est da Milano. Il comune è situato all'estremità

meridionale della pianura bergamasca, e costituito interamente da una morfologia pianeggiante e ha un'estensione areale di 5,10 km<sup>2</sup>. Confina a nord-ovest con il comune di Brignano a sud con Caravaggio e a nord con Morengo. Il territorio è interessato da numerosi fontanili, seppur in gran parte estinti. Il suolo è prevalentemente seminativo, di profondità moderata e con un buon drenaggio, la cui permeabilità all'acqua è elevata, risultando per questo fortemente adatto all'agricoltura. L'area di Pagazzano è localizzata nel settore appartenente al bacino del fiume Serio. Il centro storico di Pagazzano riveste una grande importanza nel panorama urbanistico del paese, avendo mantenuto la struttura che il borgo possedeva in età medievale, anche se l'evoluzione edilizia ha esteso nel tempo il comune verso nord. Posizione di Pagazzano: Latitudine 45° 32' 6,72" N Longitudine 9° 40' 19,92" E Il territorio di densità intermedia, appartiene alla zona altimetrica denominata pianura. Il centro abitato si trova ad un'altitudine di 126 mt. sul livello del mare (misurato in corrispondenza del Municipio). La quota massima raggiunta nel territorio è pari a 134 mt. s.l.m., mentre la quota minima è di 119 mt. s.l.m. L'intero territorio del comune di Pagazzano ha una superficie di 5 Km<sup>2</sup> per una Densità di: 397,71 ab./km<sup>2</sup>. Pagazzano conta una popolazione residente di 2.097 Pagazzanesi, suddivisa in 1.1044 maschi, e 986 femmine. Gli abitanti di Pagazzano sono passati da 1.136 del 1971 a 2.097 del 2019 pertanto la popolazione è quasi raddoppiata. Codici identificativi di Pagazzano codice istat di Pagazzano è: 016154 - Il codice catastale di Pagazzano è: G233

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi al dettaglio nel vicinato (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** Il Castello Visconteo.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio 21 Km, Casello autostradale A35 BreBeMi di Bariano 2,5 Km, Stazione di Treviglio 7 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Trilocale+Cantina**

Unità posta al piano primo, salite le scale, a sinistra, seconda porta. Composta da: sogg.pranzo/cottura di mq. 19,35 (su), disimpegno di mq. 4,85, bagno di mq. 5,20, due camere rispettivamente di mq. 16,60 e 16,65, altezza interna m. 2,75; un terrazzo di mq. 4,80, per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 75,90 a cui aggiungere quota cantina di circa mq. 3,50. Per verifica si veda allegato grafico.

La cantina è ubicata al piano interrato scese le scale immessi nel corridoio comune prima porta a destra;

Superficie complessiva di circa mq **78,10**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 84; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il fabbricato, risulta in discreto stato manutentivo, i materiali in discrete condizioni e curato.

### Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali |  |
|-----------------------------|--|
| Copertura                   | tipologia: <b>a falde</b><br>materiale: <b>laterizio+cappa</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
| Solai                       | tipologia: <b>Laterocemento</b><br>condizioni: <b>non rilevate</b>                         |

|  |   |
|--|---|
| <i>Travi</i>                             | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>non rilevate</b>   |
| <b>Componenti edilizie e costruttive</b> |   |
| <i>Infissi esterni</i>                   | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>antoni</b><br>materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: vetri doppi                                   |
| <i>Infissi interni</i>                   | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>discrete</b>  |
| <i>Infissi interni</i>                   | tipologia: <b>porta d'ingresso blindata</b><br>materiale: <b>legno massello</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Manto di copertura</i>                | materiale: <b>lamiera di alluminio</b><br>coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b><br>condizioni: <b>non verificata</b>  |
| <i>Pareti esterne</i>                    | materiale: <b>cassa vuota</b><br>coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: ed in parte rivestito con mattone parmano |
| <i>Pavim. Interna</i>                    | materiale: <b>parquet incollato</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br>Riferito limitatamente a: zona giorno e notte   |
| <i>Portone di ingresso</i>               | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>alluminio e vetro</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Rivestimento</i>                      | ubicazione: <b>bagno</b><br>materiale: <b>grès porcellanato</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Riferito limitatamente a: Bagno  |
| <b>Impianti</b>                          |   |
| <i>Antenna collettiva</i>                | tipologia: <b>rettilinea</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>non rilevata</b>   |
| <i>Citofonico</i>                        | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>pesime</b><br>conformità: <b>non rilevato</b>   |
| <i>Elettrico</i>                         | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>non fornito</b>   |
| <i>Fognatura</i>                         | tipologia: <b>mista</b><br>rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b><br>recapito: <b>collettore o rete comunale</b><br>ispezionabilità : <b>sufficiente</b>  |

|                |   |
|----------------|---|
|                | condizioni: <b>non rilevata</b><br>conformità: <b>da verificare</b>   |
| <i>Gas</i>     | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b><br>condizioni: <b>non rilevata</b><br>conformità: <b>non fornito</b>                                  |
| <i>Termico</i> | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>gas</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b><br>diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>conformità: <b>non fornito</b> |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| <b>Impianto elettrico:</b>   |   |
|--|---|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI  |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                          | 2005  |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI  |
| <i>Note</i>  | DELLA PALAZZINA recuperata presso ufficio tecnico   |
| <b>Riscaldamento:</b>  |   |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI  |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | Autonomo  |
| <i>Stato impianto</i>  | NON attivo  |
| <i>Potenza nominale</i>  | < 24 KW   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | SI  |
| <i>Note</i>  | reperita presso ufficio tecnico   |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                          |   |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | NO  |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO  |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                       |   |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | SI  |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>                      | NO  |
| <i>Data di rilascio</i>  | 0000-00-00  |
| <i>Note</i>  | Amministrazioni di Enrico geom. Bianchi via Roma n° 95 - 24040 Pagazzano (Bg) Amministrazione Condomini ed immobili ANACI 16771. CIPI NON RILASCIATO, incaricato tecnico per le verifiche necessarie. |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |   |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | NO  |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO  |
| <b>Scarichi:</b>   |   |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>                 | NO  |



Via Morengo 84



prospetto interno



affaccio interno





sogg./cottura



Cantine

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. Prot. n. 1261, Reg. Cost. n. 101/2001 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/2001 al n. di prot. 4644

Rilascio in data 02/03/2002 al n. di prot. 1261

Abitabilità/agibilità in data 06/10/2004 al n. di prot. 3460 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: DIA n. 470/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzo fabbricato

Oggetto: Modifiche Interne

Presentazione in data 09/01/2004 al n. di prot. 470

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Trilocale+Cantina.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Morengo n. 84**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento, camera diversa rappresentazione posizione della porta, difformità non rilevante; Cantina: - occupa attualmente una parte comune il CTU in evasione del compito ricevuto esplicita quali possibili soluzioni da affrontare: 1- Riportare la cantina allo stato ante; La demolizione ovvio concorre a legittimare un muro ora in comunione con la cantina confinante sub. 14; Quattro cantine su sette occupano spazio comune non censibile, sub. 2; Altre tre cantine sono da perimetrare all'attuale griglia di area-zione spostata; 2- Diversamente i condomini vista la situazione che pare consolidata, unanimemente provvedano a denunciare e rettificare con titolo al Comune lo stato attuale, provvedano all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, e schede delle proprietà private, provvedano a sottoscrivere atto Notarile per acquisizione di parti comuni; 3- Aggiornamento tabelle millesimali;

Regolarizzabili mediante: Lo stato ante pare essere una soluzione

Descrizione delle opere da aggiornare: Cila in sanatoria per ricondurre la proprietà privata allo stato ante della cantina

| Oneri di regolarizzazione                      |            |
|--|------------|
| <i>Cila in sanatoria+oneri</i>                 | € 3.000,00 |
| <i>Opere di demolizione muro della cantina</i> | € 1.500,00 |
| <b>Totale oneri: € 4.500,00</b>                |            |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Agibilità (rif. DPR 380/2001) non rilasciata, il condominio è privo del CIPI Certificato di prevenzione antincendio. Atto di Compravendita Notaio Baratteri, Repertorio n. 34.605, cita: "che il medesimo rappresentante della società venditrice precisa che è stata presentata la richiesta di abitabilità/agibilità a sua cura e spese;" Come da verbali di Assemblea condominiale 2024, il Condominio ha incaricato un tecnico professionista a relazionare allo stato attuale la pratica relativa al CIPI;

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Trilocale+Cantina.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Morengo n. 84**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:                                | PGT vigente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 24/12/2012. |
| Zona omogenea:  | Residenziale prevalentemente saturo consolidato                                     |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Art. 22- Ambito Residenziale Consolidato  |
| Immobile soggetto a convenzione:                        | SI  |
| Se sì, di che tipo?                                     | Convenzione Edilizia per Piano di Recupero Residenziale-Commerciale                 |
| Estremi delle convenzioni:                              | Notaio Maurizio Luraghi del 24/10/2001 Rep. 48774                                   |
| Obblighi derivanti:                                     | Non specificato   |
| 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:                 | superficie assentita |
| Rapporto di copertura:  | esistente            |
| Altezza massima ammessa:  | esistente            |
| Volume massimo ammesso:   | assentito            |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | NO                   |
| Note:   |                      |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Evidenziato il piano delle cantine, intervento nel complesso oggetto di piano di recupero residenziale/commerciale convenzionato con atto a rogito Dott. Maurizio Luraghi, si rimanda a maggiori e specifici aggiornamenti.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Trilocale+Cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Morengo n. 84**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/06/2006.** In forza di Scrittura Privata Autenticata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/06/2006 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: Accertato dal CTU

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione mutuo Rep. 34604; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248.000,00; Importo capitale: € 124.000,00; Note: .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 13.000,00; Importo capitale: € 4.527,69; Note: Atto di Intervento del 04/05/2022 RG. 25032.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale+Cantina

## 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:** Trilocale+Cantina

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pagazzano (BG), Via Morengo n. 84**

Dalle verifiche non emergono gravami

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 950,26.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Accantonato fondo per rifacimento pavimentazione cortile piano terra: 70.000,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2310,88. Ultimi due esercizi di consuntivo: anno 2022 pari ad €. 843,03; anno 2023 pari ad €. 1.467,85. Si allega la previsione 2024 €. 950,26

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Adriano Baratteri, il 26/06/2006 Repertorio n. 34605 cita per l'appartamento e cantina "Si precisa che nella vendita è ricompresa la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni individuati con il mappale 1519, subalterni 1, 2, 3 (beni comuni non censibili) il tutto come risulta meglio specificato nelle premesse."

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Trilocale+Cantina

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 71,10        | 1,00         | 71,10                  |
| Terrazzo     | sup lorda di pavimento | 4,00         | 0,25         | 1,00                   |
| Cantina      | sup lorda di pavimento | 3,00         | 0,25         | 0,75                   |
|              |                        | <b>78,10</b> |              | <b>72,85</b>           |

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Pagazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 920

**Accessori:**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Trilocale+Cantina<br>1. parti comuni | Posto al piano interrato/terra<br>Composto da scale, cortile<br>Sviluppa una superficie complessiva di da verificare mq<br>Destinazione urbanistica: residenziale<br>Valore a corpo: € 500 |
|--------------------------------------|--|

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****Opponibilità ai terzi: ALTRO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per confronto;

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pagazzano ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pagazzano ;

Uffici del registro di Pagazzano ;

Ufficio tecnico di Pagazzano ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 28 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2022, immobili residenziali (recenti) valore minimo e massimo in €/mq 800,00/1.100,00, in funzione della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2 semestre 23, quotazioni immobiliari per unità residenziali abitazioni di tipo civili, fascia Centrale, valori di parametro min/max, €/mq 740,00/920,00. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che caratteristiche del fabbricato

si prende come prezzo la Media tra i valori mediati tra il mercato libero €/mq  $(800+1.100)/2= €/mq 950$  e i valori riportati da OMI (abitazione civili) sopraccitati, 1 semestre 2023 centro urbano, min/max pari a €/mq  $(740+920)/2= €/mq 830$ ; sommano €/mq  $(950+830)/2= €/mq 890$  il valore è confermato e arrotondato a €. 900 a detto valore considerando lo stato conservativo, i materiali, le proprietà intrinseche ed estrinseche appurate, il CTU conferma il valore di mercato massimo di €/mq 1.100;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Pagazzano ;

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Pagazzano, di riferimento per l'andamento del mercato, a Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.154 al metro quadro, con un aumento del 1,50% rispetto a Dicembre 2022 (1.137 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pagazzano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di € 1.234 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 941 al metro quadro.

Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,15 al mese per metro quadro, con un aumento del 4,08% rispetto a Dicembre 2022 (€ 6,87 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pagazzano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di € 8,48 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 6,72 al mese per metro quadro.

In riepilogo:

A Dicembre 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pagazzano è stato di € 1.154 al metro quadro, rispetto ai € 1.515 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pagazzano è stato di € 7,15 mensili al metro quadro, rispetto ai € 9,23 della media provinciale.

(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Pagazzano).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Trilocale+Cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso parti comuni Pagazzano (BG), Via Morengo n. 84

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.135,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                                      | 71,10                         | € 1.100,00             | € 78.210,00               |
| Terrazzo  | 1,00                          | € 1.100,00             | € 1.100,00                |
| Cantina   | 0,75                          | € 1.100,00             | € 825,00                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 80.135,00               |
| degrado detrazione del 0.00%                      |                               |                        | € 0,00                    |
| stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%    |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 80.135,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 500,00                  |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 80.635,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 80.635,00               |

Riepilogo:

| <i>ID</i>         | <i>Immobile</i>   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Trilocale+Cantina | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso parti comuni | 72,85                   | € 80.635,00                          | € 80.635,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |             |
|--|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto   | € 12.095,25 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 2.311,00  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 4.500,00  |
| <b>Valore di stima:</b>  |             |
| Valore intero medio ponderale  | € 61.728,75 |
| Valore diritto e quota   | € 61.728,75 |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 61.728,75</b> |
|---|--------------------|

**Allegati**

- 1) A.R., Mail, Richieste;
- 2) Planimetria e Visura; diniego Docfa;
- 3) Estratti; PGT; C.E.; Rilievo rettifica;
- 4) Ispezioni Ipotecarie; Atti; Spese condominiali agg.;
- 5) OMI agg.; Valore Listino; Stato Civile e Famiglia;
- 6) Rappresentazione Fotografica;

12-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Riccardo Invernizzi**