



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**146/2018**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dottoressa Luisa Vasile

CURATORE:

Avvocato Maria Teresa Bochicchio

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 05/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROSA SILIBELLO**

CF:SLBR5059C64F205B

con studio in MILANO (MI) V. DELLA PALAZZETTA 2

telefono: 0226681069

email: arch.silibello@tiscali.it

PEC: silibello.5156@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 146/2018

## LOTTO 5

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

**A**

**appartamento con cantina** a PAGAZZANO piazza del Bene Comune 40, della superficie commerciale di **84,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In edificio residenziale appartamento a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, bagno/lavanderia e disimpegno nonché, di proprietà esclusiva, giardino di 62 mq sul fronte sud e di 24 mq sul fronte nord. Cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra abitazione, interrato cantina, ha un'altezza interna di 2,70 m abitazione - 2,40 m cantina. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1789 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: piazza del Bene Comune 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127090); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario: via Fontana, parti comuni particella 1787 sub 1 e proprietà di terzi particella 1787 sub 2, piazza del Bene Comune, proprietà di terzi particella 1789 sub 3. Salvo errori e come meglio di fatto.  
L'edificio si sviluppa su tre particelle 1793, 1789 e 1787. L'accesso all'unità immobiliare, che insiste sulla particella 1789, avviene dalla particella 1787.
- foglio 7 particella 1789 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 7,75 Euro, indirizzo catastale: piazza del Bene Comune 40, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127090); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, proprietà di terzi particella 1789 sub 31, parti comuni particella 1789 sub 1, proprietà di terzi particella 1789 sub 29. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

**B**

**box singolo** a PAGAZZANO via Fontana 169, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1789 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: via Fontana 169, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127090); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario - parti comuni particella 1789 sub 1, proprietà di terzi particella 1789 sub 19, terrapieno, proprietà di terzi particella 1789 sub 21. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,35 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.430,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.000,00
Data della valutazione:	05/06/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/12/2013, con scadenza il 30/12/2017, registrato il 30/01/2014 a Bergamo 2 ai nn. 232 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €4.800,00.

Occupava l'appartamento con il suo nucleo familiare. Il contratto è scaduto e l'occupazione avviene quindi senza titolo valido. L'immobile viene considerato libero.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/01/2015 a firma di Giudice di Pace di Treviglio (BG) ai nn. 13/2015 di repertorio, iscritta il 25/01/2016 a Bergamo ai nn. 2288/371, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €8.000,00.

Importo capitale: €4.765,99

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/01/2008 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 120692/40165 di repertorio, iscritta il 23/01/2008 a Bergamo ai nn. 4903/881, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €1.755.000,00.

Importo capitale: €1.170.000,00.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Ai terreni foglio 9, particelle 1641-1644-1647 su cui è stato costruito l'edificio.

Si precisa che: - a seguito di atto in data 29/12/2009 repertorio n. 128704/46243 a rogito Notaio Giovanni Vacirca, la suddetta iscrizione del 23/01/2008 Reg. part. 881 è stata annotata come segue: domanda di annotazione in data 11/01/2010 nn. 1361/352 "EROGAZIONE A SALDO" - a seguito di atto in data 19/10/2010 repertorio n. 131480/48398 a rogito Notaio Giovanni Vacirca, la suddetta iscrizione del 23/01/2008 Reg. part. 881 è stata annotata come segue: domanda di annotazione in data 02/11/2010 nn. 57150/13627 "RIDUZIONE DI SOMMA" Riduzione di somma dovuta da Euro 1.170.000,00 a Euro 787.413,89 Riduzione somma dell'ipoteca Euro 1.755.000,00 a Euro 1.181.120,84 - domanda di annotazione in data 02/11/2010 nn. 57151/13628 "FRAZIONAMENTO IN QUOTA" Si precisa che nella nota di trascrizione sopra riportata relativa alla storia ventennale delle provenienze, sono presenti anche immobili che non sono di proprietà della società fallita.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 153 di repertorio, trascritta il 19/07/2018 a Bergamo ai nn. 36294/25304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

#### 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:	<b>€ 748,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>168,544</b>

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione dell'Amministratore condominiale, il preventivo di gestione per l'anno 2019 è così ripartito: €587,00 abitazione, €140,00 box, €21,00 cantina. E' presente inoltre un debito per plurimi arretrati.

I millesimi condominiali sono così ripartiti: 120,514 abitazione, 41,70 box, 6,33 cantina.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/07/2013), con atto stipulato il 31/07/2013 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 142150/56648 di repertorio, trascritto il 02/08/2013 a Bergamo ai nn. 22145/32389

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di FUSIONE PER INCORPORAZIONE (dal 11/10/1983 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 11/10/1983 a firma di Notaio Paolo Marinelli ai nn. 452444/11026 di repertorio, trascritto il 21/10/1983 ai nn. 23971/19934.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 927 (ex 338/f), da cui è derivato il mappale 1641, ed al

mappale 343, da cui è derivato il mappale 1647

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 16/04/2007 fino al 23/10/2007), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di Notaio Maurizio Luraghi ai nn. 81219/13177 di repertorio, registrato il 26/04/2007 a Bergamo 2 ai nn. 5184/1T, trascritto il 28/04/2007 ai nn. 27003/15230.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 1644.

Ricevuto dal Comune di Pagazzano proprietario di titoli anteriori al ventennio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/10/2007 fino al 20/12/2007), con atto stipulato il 23/10/2007 a firma di Notaio Maurizio Luraghi ai nn. 82212/13748 di repertorio, trascritto il 31/10/2007 ai nn. 66649/38109.

Il titolo è riferito solamente a acquisto terreni edificabili foglio 9, particelle 1641, 1575/B, 1644, 1579/B, 1647, 1577/B

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2007 fino al 14/12/2011), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 120368/39925 di repertorio, trascritto il 24/12/2007 ai nn. 79989/45885.

Il titolo è riferito solamente a acquisto terreni edificabili foglio 9, particelle 1641, 1644, 1647. Successivamente alla costruzione, in data 22/07/2009, l'edificio è stato denunciato al Catasto Fabbricati assumendo foglio 7, particelle 1793, 1789, 1787.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/12/2011 fino al 31/07/2013), con atto stipulato il 14/12/2011 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 136456/52284 di repertorio, registrato il 20/12/2011 a Bergamo 2 ai nn. 20133/1T, trascritto il 22/12/2011 a Bergamo ai nn. 63930/38315.

Relativamente alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si precisa quanto segue: - con atto in data 09/04/2013 n. 141051 /55826 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il 19/04/2013 al n. 5352/1T la predetta società ha assunto l'attuale denominazione sociale con trasformazione da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stato edificato in conformità alla Convenzione Edilizia di cui all'atto in data 28 giugno 2001 n. 47322 di repertorio del Notaio Maurizio Luraghi, trascritta a Bergamo in data 12 luglio 2001 ai nn 27286/20063 e successiva Convenzione Urbanistica per piano integrato di intervento denominato "Berghemina" di cui all'atto in data 25 luglio 2005 nn 74520/11252 di repertorio del Notaio Maurizio Luraghi, registrato a Bergamo 2 in data 29 luglio 2005 al n 9093/1T e trascritto a Bergamo in data 01 agosto 2005 ai nn 45676/28576.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **43/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio residenziale - Lotto 3 Berghemina, presentata il 24/07/2007 con il n. 2827 di protocollo, rilasciata il 21/12/2007 con il n. 4506 di protocollo.

In data 25/10/2007 è stata presentata voltura per passaggio di proprietà da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Brembate, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Treviglio, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Stezzano.

Permesso di costruire in variante alla pratica 43/2007 N. **73/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 25/11/2008 con il n. 5069 di protocollo, rilasciata il 14/01/2009 con il n. 01/09 di protocollo, agibilità del 17/11/2009 con il n. 75/2009 di protocollo.

Agibilità rilasciata per silenzio-assenso

Permesso di costruire N. **47/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione recinzioni Lotto 3 Berghemina, presentata il 03/09/2008 con il n. 3782 di protocollo, rilasciata il 06/02/2009 con il n. 3795/6/3/63 di protocollo

Permesso di costruire N. **48/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di finiture esterne, presentata il 03/09/2008 con il n. 3781 di protocollo, rilasciata il 06/02/2009 con il n. 3796/6/3/64 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **25/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria opere interne, presentata il 09/07/2013 con il n. 3141/6/3/34 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a 2 unità immobiliari tra cui il sub 11 oggetto di stima. Pratica non soggetta a rilascio di concessione

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 47 del 04/12/2012, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali prevalentemente saturi consolidati. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 Norme tecniche di attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le unità immobiliari sono state denunciate nel NCEU in data 22/07/2009 evidenziando come indirizzo "via Fontana snc".

In data 08/01/2010 con delibera n° 2 la Giunta Comunale ha intitolato la piazza pedonale su cui si affacciano gli ingressi dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di stima "Piazza del Bene Comune". Successivamente, in data 23/03/2010, l'ufficio Urbanistica e Edilizia Privata ha assegnato i numeri civici per i 3 ingressi pedonali dalla piazza e per la rampa carrabile di accesso ai box da via Fontana.

La scrivente ha provveduto in data 23/10/2018 ad aggiornare la toponomastica all'ufficio del Catasto di Bergamo con inserimento del nome della via e numero civico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PAGAZZANO PIAZZA DEL BENE COMUNE 40

**APPARTAMENTO CON CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento con cantina** a PAGAZZANO piazza del Bene Comune 40, della superficie commerciale di **84,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In edificio residenziale appartamento a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, bagno/lavanderia e disimpegno nonché, di proprietà esclusiva, giardino di 62 mq sul fronte sud e di 24 mq sul fronte nord. Cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra abitazione, interrato cantina, ha un'altezza interna di 2,70 m abitazione - 2,40 m cantina. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1789 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani,

rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: piazza del Bene Comune 40, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127090); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario: via Fontana, parti comuni particella 1787 sub 1 e proprietà di terzi particella 1787 sub 2, piazza del Bene Comune, proprietà di terzi particella 1789 sub 3. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'edificio si sviluppa su tre particelle 1793, 1789 e 1787. L'accesso all'unità immobiliare, che insiste sulla particella 1789, avviene dalla particella 1787.

- foglio 7 particella 1789 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 7,75 Euro, indirizzo catastale: piazza del Bene Comune 40, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127090); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, proprietà di terzi particella 1789 sub 31, parti comuni particella 1789 sub 1, proprietà di terzi particella 1789 sub 29. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treviglio, Caravaggio, Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, architetture religiose, riserva naturale Fontanile Brancaleone.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
supermercato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km - casello Bariano (BreBeMi)	nella media	
autobus distante 500 m - fermata per e da Bariano e Morengo	nella media	
ferrovia distante 3 km - stazione di Bariano	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in esame è situato nella zona ovest di Pagazzano, piccolo comune situato a sud della provincia di Bergamo da cui dista circa 15 km. Il territorio comunale è attraversato longitudinalmente dalla Strada Provinciale 129 che collega il centro del paese a est con Morengo e ad ovest con Treviglio, e la Strada provinciale 127 che in direzione nord-ovest collega il comune con Brignano di Gera d'Adda. L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è in una zona residenziale, a circa 400 m dal centro del paese, edificato tra il 2007 e il 2009. È un edificio in linea con 3 ingressi pedonali dai civici 40, 60 e 80 dalla piazza del Bene Comune e un ingresso carraio per il piano interrato da via Fontana 169. La piazza è pedonale. Gli edifici della zona sono tutti di buon decoro generale ed evidenziano finiture ed aspetti architettonici omogenei di carattere civile.

Dal civico 40 si accede all'atrio del condominio di cui fa parte il bene oggetto di stima con vano scala e ascensore che porta ai piani. L'appartamento è posto a piano terra e il suo ingresso è sulla sinistra di fronte all'ascensore. Si accede direttamente nell'ampio soggiorno con cucina a vista, una porta divide il soggiorno dal disimpegno dove si distribuiscono gli accessi alle due camere da letto, al bagno/lavanderia cieco (è assente il lavabo e il wc non scarica, funziona lo scarico della lavatrice) e al bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e doccia). Sono presenti due giardini di uso esclusivo, uno posto a sud di 62 mq con accesso dal soggiorno e dalla camera singola, e uno posto sul lato nord di 24 mq con accesso dalla camera matrimoniale e dal bagno.

L'edificio presenta sulla facciata rivolta a sud, nella parte rivestita in mattoncini, delle macchie di salnitro in corrispondenza dei terrazzi a loggia del secondo piano, mentre le altre facciate si presentano in buone condizioni. L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione per la presenza di macchie di muffa diffuse su quasi tutti i soffitti e sulle pareti verso l'esterno, causate da umidità di condensa provocata da scarsi ricambi d'aria motivati anche dal fatto che la caldaia è guasta (produce solo acqua calda) e durante l'inverno il riscaldamento è avvenuto con stufette elettriche e probabile uso di pitture non traspiranti. Alcune porte e finestre presentano evidenti tracce di umidità. L'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria con bonifica delle pareti e dei soffitti per la rimozione delle muffe e tinteggiatura con pitture traspiranti, oltre alla sistemazione dei serramenti ammalorati. Di tali opere si terrà conto nella valutazione. Le parti comuni si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Al piano interrato, accessibile con l'ascensore, si trova la cantina. L'accesso al corridoio di distribuzione delle cantine avviene dal corsello attraverso la porta che mette in comunicazione il vano scala e l'ascensore del civico n° 60. La cantina di pertinenza è quella centrale nel corridoio ed è un locale di forma rettangolare. La porta è in ferro pesante con serratura. Le pareti divisorie sono in mattoni di cemento grigio faccia a vista, il pavimento e il soffitto sono in cemento liscio. Le porte di comunicazione con i vani scala sono tagliafuoco. Tutto il piano interrato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale. Ingresso pedonale	nella media	
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente e doppia realizzati in legno naturale con vetrocamera	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato. porte appartamento	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non indagata	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con finitura a cappotto con coibentazione in presente da capitolato, non indagata, il rivestimento è realizzato in mattoncini dal primo piano sui fronti ovest, sud ed est dal primo piano, intonaco tinteggiato sulle altre pareti.	nella media	

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco tinteggiato	mediocre	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno blindata , gli accessori presenti sono: di sicurezza	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> ante pieghevoli cieche realizzate in legno naturale	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno, lavanderia e parete angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i locali realizzato in rasatura a gesso tinteggiata	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> presente conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in Comune e allegata alla domanda di agibilità	nella media	
<i>citofonico:</i> audio conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in Comune e allegata alla domanda di agibilità	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in Comune e allegata alla domanda di agibilità	nella media	
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in Comune e allegata alla domanda di agibilità	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in Comune e allegata alla domanda di agibilità. Al momento la caldaia è guasta. Funziona solo per erogazione di acqua calda.	al di sotto della media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in Comune e allegata alla domanda di agibilità.	al di sotto della media	
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato. condizioni presumibili	nella media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato. condizioni presumibili	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera. condizioni presumibili	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato. condizioni presumibili	nella media	
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato con rivestimento in serizzo. scala condominiale	al di sopra della media	

CLASSE ENERGETICA:

[73,1 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 16154-000024-09 registrata in data 14/10/2009

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
abitazione	74,00	x	100 %	=	74,00
giardino verso sud	62,00	x	10 %	=	6,20
giardino verso nord	24,00	x	10 %	=	2,40
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>167,00</b>				<b>84,35</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: 27/05/2019

Fonte di informazione: Un po' di casa qua

Descrizione: trilocale piano primo

Indirizzo: via Roma 1

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2019

Fonte di informazione: Ghidotti Immobiliare

Descrizione: trilocale piano terra

Indirizzo: via Morengo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.117,65 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia del Territorio - 2 semestre 2018

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 970,00

Note: Abitazioni civili in normale stato conservativo

O.M.I. - Agenzia del Territorio - 2 semestre 2018

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 580,00

Note: Box in normale stato conservativo

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare la superficie commerciale dell'unità oggetto di stima, la scrivente ha provveduto a verificare in luogo la corrispondenza con la superficie catastale assegnata, comprensiva dei tavolati interni e muri esterni, applicando per i locali accessori i criteri previsti dal D.P.R. n° 138 del 23/03/1998.

Considerando la consistenza del bene in esame, l'ubicazione, l'anno di costruzione e il mediocre stato di conservazione, si ritiene congruo assegnare il seguente valore commerciale e quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.000,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,35	x	1.000,00	=	<b>84.350,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 84.350,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 84.350,00</b>
---	--------------------

BENI IN PAGAZZANO PIAZZA DEL BENE COMUNE 40

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a PAGAZZANO via Fontana 169, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1789 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: via Fontana 169, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127090); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: da nord in senso orario - parti comuni particella 1789 sub 1, proprietà di terzi particella 1789 sub 19, terrapieno, proprietà di terzi particella 1789 sub 21. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treviglio, Caravaggio, Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, architetture religiose, riserva naturale Fontanile Brancaleone.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
supermercato	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 km - casello Bariano (BreBeMi)	nella media	
autobus distante 500 m - fermata per e da Bariano e Morengo	nella media	
ferrovia distante 3 km - stazione di Bariano	nella media	

#### 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:	buono	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso carrabile al piano interrato avviene da via Fontana 169 tramite rampa e superando un cancello ad apertura automatica. Si accede al box attraverso il corsello comune che offre un buono spazio di manovra. Il box è di dimensioni nette m 2,90x9,35 e l'altezza è di m 2,40, presenta un'apertura con basculante in alluminio ad apertura manuale, ed è dotato di impianto elettrico. Sono presenti tubature condominiali passanti attraverso l'unità immobiliare. Date le sue dimensioni può ospitare due auto di medie dimensioni allineate. L'accesso al piano interrato avviene anche attraverso il vano scala e l'ascensore. Le pareti divisorie sono in mattoni di cemento grigio faccia a vista, il pavimento e il soffitto sono in cemento liscio. Le porte di comunicazione con i vani scala sono tagliafuoco. Tutto il piano interrato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

#### 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.*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia del Territorio - 2 semestre 2018

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 580,00

Note: Box in normale stato conservativo

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare la superficie commerciale dell'unità oggetto di stima, la scrivente ha provveduto a verificare in luogo la corrispondenza con la superficie catastale assegnata, comprensiva dei tavolati interni e muri esterni, applicando per i locali accessori i criteri previsti dal D.P.R. n° 138 del 23/03/1998.

Il succitato Decreto prescrive per il box che "Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare".

Considerando la consistenza del bene in esame, l'ubicazione, l'anno di costruzione e il buono stato di conservazione, si ritiene congruo assegnare il seguente valore commerciale e quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €520,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 520,00 = **15.080,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.080,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La scrivente, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo "sintetico comparativo", il cui parametro di valutazione è il prezzo di mercato in zona per immobili simili per età e stato manutentivo, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona per

proprietà aventi caratteristiche simili e consultato le banche dati degli Osservatori del Mercato Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, ufficio del registro di Bergamo 2, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Pagazzano, agenzie: della zona, web, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio

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	84,35	0,00	84.350,00	84.350,00
B	box singolo	29,00	0,00	15.080,00	15.080,00
				<b>99.430,00 €</b>	<b>99.430,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

No

Considerando le attuali esigenze del mercato si ritiene preferibile la vendita dell'appartamento con cantina pertinenziale e il box in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 99.430,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.943,00**

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: **€ 487,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile LIBERO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile OCCUPATO al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 72.000,00**

data 05/06/2019

il tecnico incaricato  
ROSA SILIBELLO