



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 75/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi

Codice fiscale: GZZGMR54L27D490K

Partita IVA: 01773830169

Studio in: Via A. Moro 15 - 24045 Fara Gera d'Adda

Telefono: 0363 701298

Fax: 0363 701298

Email: info@studioagazzi.net

Pec: gianmario.agazzi@ingpec.eu





Beni in **Cortenuova (BG)**
Località/Frazione
VIA PALAZZO 2



INDICE



Lotto: 001



NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2025 alle 10:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi

Data nomina: 07-04-2025

Data giuramento: 08-04-2025

Data sopralluogo: 23-05-2025

Beni in Cortenuova (BG)
VIA PALAZZO 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in VIA PALAZZO 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE - Ulteriori informazioni sul debitore: il diritto di piena proprietà che si appartiene e [REDACTED] a ciascuno per la quota di 1/2 ed in solido per l'intero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE - Ulteriori informazioni sul debitore: il diritto di piena proprietà che si appartiene a [REDACTED] a ciascuno per la quota di 1/2 ed in solido per l'intero.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare intestata a [REDACTED]

[REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO SITA NEL COMUNE DI CORTENUOVA (BG) VIA PALAZZO,2., foglio 12, particella 269, subalterno 16, scheda catastale T146063, indirizzo VIA PALAZZO 2, piano T-1-2-3, comune CORTENUOVA, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 VANI, superficie mq 155, rendita € €520,33

Derivante da: COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.30927/20365 in data 11/07/2016 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Luosi Elio di Romano di Lombardia(BG) del 07/07/2016, numero REP104011/55603 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Confini: CONFINI, IN UN SOL CORPO: DA UN LATO MAPPALE 1571; DA UN SECONDO LATO PROPRIETÀ DI

TERZI; DA UN TERZO LATO CORTILE COMUNE DI CUI LA MAPPALE 737

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: UNITA' IMMOBILIARE (GARAGE)INTESTATA A

PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO SITA NEL COMUNE DI CORTENUOVA (BG) VIA PALAZZO ,2., foglio 12, particella 269, subalterno 19, indirizzo VIA PALAZZO 2, piano T, comune CORTENUOVA, categoria C/6, classe 2, superficie 16 mq , rendita € R.C.€27,27

Derivante da: da compravendita trascritta ai nn. 30927/20365 in data 11/07/2016 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Luosi Elio di Romano di Lombardia(BG) del 07/07/2016, numero REP.104011/55603 a favore di

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con

Confini: CONFINI, in un sol corpo: da un lato mappale 1571, da un secondo lato proprietà di terzi, da un terzo lato cortile comune di cui al mappale 737.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

IN COMUNIONE LEGALE PER LA QUOTA DI 1/3 CIASCUNO DEL DIRITTO DI PROPRIETA', sezione censuaria CORTENUOVA, foglio 9, particella 2697, superficie catastale 160 mq

Derivante da: Compravendita trascritta ai nn.30927/20365 in data 11/07/2016 a seguito di atto notarile per Notaio Luosi Elio di Romano di Lombardia (BG) del 07/07/2016, numero REP.104011/55603 a favore di

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria CORTENUOVA, foglio 9, particella 2698, superficie catastale mq160

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria CORTENUOVA, foglio 9, particella 2699, superficie catastale 160 mq

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ASILO, SCUOLE PRIMARIA, FARMACIA, NEGZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: CALCIO, MARTINENGO, ROMANO DI LOMBARDIA.

Attrazioni paesaggistiche: PARCO ADDA NORD, TREKING..

Attrazioni storiche: ARCHIVI MILITARI, PALAZZO COLLEONI, SANTUARIO SANTA MARIA DEL SASSO.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA A ROMANO DI LOMBARDIA/TREVIGL , LINEA AUTOBUS

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo A

Unità composta da ingresso, disimpegno, ripostiglio, portico e giardino esclusivo al piano terra; da soggiorno, cucina , loggia e balcone al piano primo; da una camera , disimpegno , w.c. e loggia al piano secondo; da una camera e solaio al piano terzo con vuoto sul piano secondo, con annessa scala interna esclusiva che

collega il piano terra al piano terzo.

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: complesso agricolo settecentesco con annessa casa dominicale detta "Il Palazzo"

L'edificio è stato ristrutturato nel: piano di recupero nel 1986 ;la ristrutturazione con C.E.n.19/87 del 12/09/1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. mt.250 per piano terra,piano primo in soggiorno mt 325, la cucina mt 280,piano secondo mt.270,piano

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: pesime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: INTONACHINO COLORATO IN PASTA condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC accessori: maniglia condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Aria compressa</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone

Elettrico	conformità: rispettoso delle vigenti normative
	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: PROT.283 DEL 12 FEBBRAIO 1986**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: PIANO DI RECUPERO

Per lavori: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Numero pratica: 1.449 REG.COSTRUZIONI 19/87

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RURALE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1449

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: IL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA E' STATO CEDUTO CON VOLTURA AI SIGG. [REDACTED], VISTO IL ROGITO REP.26319 DEL 02/07/1987 DEL NOTAIO GIULIANA QUARTI DEL DISTRETTO NOTARILE DI BERGAMO.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****sito in VIA PALAZZO 2**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****sito in VIA PALAZZO 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	metri 11,50
Volume massimo ammesso:	volume massimo esistente mc 1.249,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	IN RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DEGLI ESECUTATI SI FA PRESENTE CHE IL VOLUME TOTALE V/P COMPRESO L' INTERRATO E' DI mc 624,75.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Edificio sottoposto al piano di recupero in quanto fa parte di un complesso agricolo settecentesco .L'edificio ricade nel P.R.G. vigente in zona B1.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
sito in VIA PALAZZO 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Compravendita trascritta ai nn. 30927/20365 in data 11 luglio 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Elio Luosi di Romano di Lombardia (BG) del 07 luglio 2016, numero REP 104011/55603 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED] per gli immobili A/7 e C/6 ; per la quota di 1/6 del diritto di proprietà , in regime di comunione legale con [REDACTED] per i terreni. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , in comunione legale con [REDACTED] relativamente agli immobili A/7 e C/6; per la quota di 1/6 del diritto di proprietà , in regime di comunione legale con [REDACTED] relativamente per i terreni.. DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI:trascritto ai nn. 38839/28919 in data 29 settembre 2001 a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bergamo del 04 settembre 2001, numero REP. 15748 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per gli immobili A/7 e C/6 e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà per i terreni contro [REDACTED] nata a Romano di Lombardia (BG) il 31 maggio 1964 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED] per gli immobili A/7 e C/6 e per la quota di 1/6 del diritto di proprietà , in comunione legale con [REDACTED] to,per i terreni; [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED] per gli immobili A/7 e C/6;per la quota di 1/6 del diritto di proprietà , in regime di comunione legale con [REDACTED] relativamente ai terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO; Iscritto/trascritto

a AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI BERGAMO in data 12/07/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

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

sito in Cortenuova (BG), VIA PALAZZO 2

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 PIANO TERRA PORTICO(23,35 mq x 0,35= 8,17 mq	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
GARAGE	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
INGRESSO	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
BAGNO	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
PIANO PRIMO:SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
CUCINA	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
PIANO SECON-	sup lorda di pavi-	23,00	1,00	23,00

DO:CAMERA	mento			
BAGNO	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
LOGGIA	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
PIANO TERZO:CAMERA	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
LOGGIA	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
SOTTOTETTO NON ABITABILE	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
		181,00		181,00

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.

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:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CORTENUOVA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): PARAMETRO DI RIFERIMENTO DA 21 A50 ANNI : DA UN MINIMO DI 500,00€/mq AD UN MASSIMO DI 900,00€/mq. VALORE MEDIO 750,00€/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A.

Cortenuova (BG), VIA PALAZZO 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO PIANO TERRA PORTICO(23,35 mq x 0,35= 8,17 mq	8,00	€ 750,00	€ 6.000,00
GARAGE	15,00	€ 750,00	€ 11.250,00
INGRESSO	12,00	€ 750,00	€ 9.000,00
DISIMPEGNO	5,00	€ 750,00	€ 3.750,00
BAGNO	7,00	€ 750,00	€ 5.250,00
RIPOSTIGLIO	7,00	€ 750,00	€ 5.250,00
PIANO PRI- MO:SOGGIORNO	30,00	€ 750,00	€ 22.500,00
CUCINA	22,00	€ 750,00	€ 16.500,00
PIANO SECON- DO:CAMERA	23,00	€ 750,00	€ 17.250,00
BAGNO	10,00	€ 750,00	€ 7.500,00
DISIMPEGNO	8,00	€ 750,00	€ 6.000,00
LOGGIA	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
PIANO TERZO:CAMERA	23,00	€ 750,00	€ 17.250,00
LOGGIA	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
SOTTOTETTO NON ABIT- ABILE	5,00	€ 750,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.750,00
Valore Finale			€ 135.750,00
Valore corpo			€ 135.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 226.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A		181,00	€ 135.750,00	€ 226.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

giardino

€ 14.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 149.750,00

Valore diritto e quota

€ 249.583,33

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:**€ 149.750,00**



Allegati

Perizia di stima succinta

Perizia di stima privacy

Cartella zip con foto e planimetrie

check list

Dati catastali

Pratiche edilizie

26-05-2025



L'Esperto alla stima

Ing. Gianmario Agazzi

