

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 755/2022

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 **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
Via Francesco Balicco n.21 Condominio "I Portici" Palazzina "C"

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-11-2023 alle 10:30
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: 03-07-2023
Data giuramento: 04-07-2023
Data sopralluogo: 02-08-2023

Beni in **Martinengo (BG)**
Via Francesco Balicco n.21 Condominio "I Portici" Palazzina "C"

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Balicco n.21 Condominio "I Portici" Palazzina "C"

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente nel [REDACTED] foglio 7, particella 3575, subalterno 21, indirizzo via Francesco Balicco ,21, scala palazzina "C", piano terzo , comune MARTINENGO, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani , superficie 101 mq, rendita € 326,66 euro

Derivante da: a Lui pervenuto per acquisto da [REDACTED] nato a [REDACTED] e da [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata per notar Luosi Luigi del 13/06/2003, rep 105029/34236, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo il 19/06/2003 ai nn.31774/19802. Ai suddetti [REDACTED] e [REDACTED] è pervenuto da [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata per notar Farhat Jean-Pierre del 02/11/1998 rep.121363 trascritta presso la conservatoria di Bergamo il 20/11/01998 ai nn.41470/32159

Confini: da due lati vuoto sulle parti comuni, da un terzo lato alloggio di proprietà' di terzi e parti comuni, da un quarto lato parti comuni e alloggio di proprietà di terzi .

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], foglio 7, particella 3574, subalterno 4, indirizzo via Francesco Balicco ,21, piano S01, comune MARTINENGO, categoria C/6, classe U, superficie 12 mq , rendita € 16,11 Euro

Derivante da: a Lui pervenuto per acquisto dalla società [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata per notar Luosi Luigi del 13/06/2003,rep.105029/34236 trascritta presso la conservatoria di Bergamo il 19/06/2003 ai nn. 31775/19803. alla suddetta [REDACTED] è pervenuto da [REDACTED] nato [REDACTED] e da [REDACTED] in virtù di atto di permuta per notar Giovanni Vacirca del 14/10/1999 rep. 85563 trascritto presso la conservatoria di Bergamo il 26/10/1999 ai nn. 41815/30588.

Confini: da un lato parti comuni, da un secondo lato autorimessa di proprietà di terzi, da un terzo lato terrapieno, da un quarto lato autorimessa di proprietà di terzi.

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

si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell' atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale 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: farmacia, scuole, centri commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia, Urganò, Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Monastero di Santa Chiara e Chiesa di San Rocco, Palio dei Cantù.

Attrazioni storiche: Portici Medievali, Torre dell' Orologio, Convento dell' Incoronata.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Treviglio , linea autobus SAI per collegamenti alla città di

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERZO COMPOSTO DA ATRIO, CUCINA, SOGGIORNO, DISIMPEGNO , DUE CAMERE , BAGNO, RIPOSTIGLIO E DUE BALCONI CON ANNESSA CANTINA AL PIANO TERRENO E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: TERZO

L'edificio è stato costruito nel: 1973-03-07

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzione straordinaria SISMABONUS

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90mt

L'intero fabbricato è composto da n. 5 PIANI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 PIANI e di cui interrati n. SEMINTERRATO N.1 PIANO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso residenziale denominato Condominio I PORTICI è stato oggetto di manutenzione straordinaria sia per le parti comuni dell' immobile che interventi privati delle singole unità immobiliari. I lavori sono stati mirati all' efficientamento energetico dell' immobile e hanno previsto l' accesso la c.d. SUPERBONUS di cui al DL 34/2020. con lavori per le parti comuni:

isolamento delle superfici verticali con sistema cappotto

isolamento sottotetto

isolamento intradosso balconi

impianto fotovoltaico

installazione sistema accumulo energia collegato al fotovoltaico

DA PRECISARE CHE L' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA NON RISULTA NELL' ELENCO DEGLI INTERVENTI DI SUPERBONUS SULLE UNITA' IMMOBILIARI DELLA PALAZZINA "C". L' ESECUTATO NON HA ADERITO ALL' INTERVENTO .

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: FERRO apertura: elettrica condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: tapparelle materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: ottime

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: FIOCCHI LANA DI VETRO ISOVER 20CM SPESSORE condizioni: NUOVO
<i>Pareti esterne</i>	materiale: ISOLAMENTO TERMICO A CAPPOTTO 14 CM EPS + FINITURA COLOR PASTA coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: INTONACHINO COLORATO IN PASTA condizioni: NUOVO
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: ghiaia condizioni: pesime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: MARMO IN SOGGIORNO-PARQUET VECCHIO IN CAMERA condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: maniglia condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	riscaldamento non esiste- collegamento con una bombola a gas per impianto cucina. in bagno acqua calda con boiler elettrico.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N.58/72

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI N. 3 PALAZZINE IN VIA F.BALICCO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 5754

Rilascio in data al n. di prot. 5754

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N.58/72

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 5574-563 DEL 1974

Numero pratica: PERMESSO DI ABITABILITA'

Intestazione: OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. PROT. N. 2760 DEL 17061974

Numero pratica: PRATICA CILA SUPERBONUS INIZIO LAVORI 14/04/2022 - FINE LAVORI 14/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA SUPERBONUS

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 9124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Balicco n.21 Condominio "I Portici" Palazzina "C"

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Balicco n.21 Condominio "I Portici" Palazzina "C"

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PGT IN AMBITI RESIDENZIALI-AR1 comprendente porzioni di territorio caratterizzate da insediamenti di tipo prevalentemente residenziali e plurifamiliare. ZONA C1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 MC X MQ
Altezza massima ammessa:	11 minima -16 massima
Volume massimo ammesso:	13.918,42 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	554,77
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 Via Francesco Balicco n.21 Condominio "I Portici" Palazzina "C"

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 SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA ; 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI BERGAMO ; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 19/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 147000,00; Importo capitale: € 98000,00; Note: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI BERGAMO IL 19/04/2023 AI NN. 22044/14984 EMESSE DAL TRIBUNALE DI BERGAMO E NOTIFICATE IL 20/03/2023 CONTRO ██████████ A FAVORE DI GROGU SPV SRL CON SEDE IN CONEGLIANO GRAVANTE SUGLI IMMOBILI DELL' ESECUTATO. IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI BERGAMO IL 19/06/2023 AI NN. 31776/8376 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA PER NOTAR LUOSI LUIGI DEL 13/06/2003 REP.105030 PER EURO 147.000,00 A GARANZIA DI UN MUTUO DI EURO 98.000,00 CONTRO ██████████ A FAVORE DELLA B@NCA 24 7 SPA CON SEDE IN BERGAMO GRAVANTE SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA.

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 Martinengo (BG), Via Francesco Balicco n.21 Condominio "I Portici" Palazzina "C"

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:** Alla data del 09/08/2023 risultano scadute rate per euro 5.535,65**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	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
balconi	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		118,00		118,00

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** da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile

Tipologia contratto: ANNI 4 DAL 01/08/2022, scadenza 31/07/2026

Note: copia del contratto è stato consegnato al custode Dott. Marco Scuri nel corso del sopralluogo.

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 MARTINENGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI F.I.M.A.A.2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): APPARTAMENTO SEMIRECENTE IN UN FABBRICATO RESIDENZIALE IN CUI E' STATA ESEGUITA MANUTENZIONE STRAORDINARIA -CILA -SUPERBONUS PROT. N. 9124 DEL 14/04/2022 INIZIO LAVORI 14/04/2022. DATA PREVISTA ULTIMAZIONE LAVORI 14/07/2023 . IMPORTO DEI LAVORI EURO 1.093.205,20

IL PROPRIETARIO NON HA ADERITO AL SUPERBONUS.

APPARTAMENTO A3 DA UN MINIMO DI 700,00 €/mq A UN MASSIMO di 900,00€/mq.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Martinengo (BG), Via Francesco Balicco n.21 Condominio "I Portici" Palazzina "C"**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	101,00	€ 900,00	€ 90.900,00
balconi	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
autorimessa	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.800,00
Valore corpo			€ 103.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.800,00

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]	118,00	€ 103.800,00	€ 103.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

rate scadute condominio € -5.535,65

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 98.264,35

Valore diritto e quota € 98.264,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 98.264,35

Allegati

perizia succinta
perizia senza dati sensibili
cartella zip con planimetrie e foto
checklist
dati catastali
pratiche edilizie
certificato di matrimonio e insoluto rate condominiali

27-08-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Gianmario Agazzi