

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 576/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

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 **Terno D'isola (BG)**
Località/Frazione
Via Casolini15/A

INDICE

Lotto: 001

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: A2..... | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 5 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 5 |
| Corpo: A2..... | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 6 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 7 |
| Corpo: A2..... | 7 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 7 |
| Corpo: A2..... | 7 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 7 |
| Corpo: A2..... | 7 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 8 |
| Corpo:..... | 8 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 8 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 9 |
| Corpo: A2..... | 9 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 9 |
| Corpo: A2..... | 9 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 10 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 10 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 10 |
| Criterio di stima | 10 |
| Fonti d'informazione | 10 |
| Valutazione corpi..... | 10 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 10 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 11 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 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: 17-01-2024

Data giuramento: 19-01-2024

Data sopralluogo: 06-02-2024

Beni in **Terno D'isola (BG)**
Via Casolini15/A

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Casolini15/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 , TERNO D'ISOLA(BG) foglio 5 particella 4448 sub.29 via Casolini 15/A, piano T-S1, A/2, cl.2, vani 4,rendita euro 392,51., foglio 5, particella 4448, subalterno 29, scheda catastale BG0134745 DEL 19/06/2006, indirizzo VIA CASOLINI, piano T-S1, comune TERNO D'ISOLA, categoria A/2, classe CL.2, consistenza VANI 4, rendita € RENDITA EURO 392,51

Derivante da: OSSERVAZIONE:l'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale 4448(n.2013.1/2006) del 19/06/2006 pratica n. BG0134745 in atti dal 19/06/2006 e in precedenza ente urbano tale per variazione del 19/04/2006 n.83932 nella cui estensione erano ricompresi i mappali 3340 e 2599; il mappale 2599 era tale per frazionamento del 04/07/1990 n.4494, il mappale 3340 era tale per frazionamento del 04/07/1990 n.4494, il mappale 3340 era tale per frazionamento del 26/04/1997 n.716812.

Confini: dell' appartamento:mappale 4448 sub.30,mappale 4448 sub.22 e mappale 4448 sub.28

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/1,TERNO D'ISOLA(BG) foglio 5 particella 4448 sub 41 via Casolini 15/A piano S1,C/6,cl.2 mq.18 rendita euro 31,61, foglio 5, particella 4448, subalterno 41, scheda catastale BG0134745 DEL 19/06/2006, indirizzo VIA CASOLINI 15/A, piano S1, comune TERNO D'ISOLA, categoria C/6, classe 2, superficie 18 mq, rendita € euro 31,61

Derivante da: OSSERVAZIONE:l'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale 4448(n.2013.1/2006) del 19/06/2006 pratica n. BG0134745 in atti dal 19/06/2006 e in precedenza ente urbano tale variazione del 19/04/2006 n.83932 nella cui estensione erano ricompresi i mappali 3340 e 2599; il mappale 2599 era tale per frazionamento del 04/07/1990 n.4494, il mappale 3340 era tale per frazionamento del 26/04/1997 n. 716812.

Confini: dell'autorimessa: corsello sub 68 comune, sub 42 e sub 40.

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

NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO SI MENZIONA CHE "LA SIGNORA [REDACTED] HA VENDUTO L' IMMOBILE CONTRADDISTINTO AL NCEU FOGLIO 5,MAPPALE 4448, SUB 35 CAT.C/6 " I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA [REDACTED] SITI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERNO D'ISOLA SONO CONTRADDISTINTI AL NCEU COME SEGUE : foglio 5 , mappale 4448, sub 29, cat. A/2 e foglio 5, mappale 4448, sub 41, cat.C/6.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, farmacie, supermercati, alberghi e ristoranti

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Chignolo d' Isola, Sotto il Monte; Villad'Adda, Carvico, Fontanella.

Attrazioni paesaggistiche: ciclovia Valle Brembana.

Attrazioni storiche: Parrocchia san Vittore, Oratorio San Donato.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti linea ferroviaria, linea autobus

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

appartamento al piano terra composto da tre vani ed accessori, con annessi locale di sgombero al piano interrato e piccolo cortile esclusivo di pertinenza, autorimessa al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: variante al P.C. nel n.21 del 2006 del 04/04/2006(DIA)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Cancello</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: FERRO condizioni: buone |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: muratura di blocchi svizzeri coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: porfido condizioni: buone |
| <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: legno massello accessori: maniglia condizioni: buone |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone |
| <i>Scale</i> | posizione: a chiocciola rivestimento: linoleum condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Antenna collettiva</i> | tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|--|----------|
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | AUTONOMO |
| <i>Stato impianto</i> | BUONO |
| <i>Potenza nominale</i> | 25KW |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |
| 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: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | NO |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9/2004 DEL 03/08/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE N.4 EDIFICI RESIDENZIALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 5914

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. N.9/2004

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. N.96/2006 PROT.9673

NOTE: PERMESSO DI COSTRUIRE N.9/2004 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N.21/2006 AGIBILITA' N.96/2006 PROT.9673 DEL 10/07/2006 PROTOCOLLO DI RICHIESTA N.9005/2006

Numero pratica: DENUNCIA OPERE IN CEMENTO ARMATO

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: REALIZZAZIONE N.4 EDIFICI RESIDENZIALI VIA CASOLINI TERNO D'ISOLA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Numero pratica: PRATICA 9/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RELAZIONE ACUSTICA

Per lavori: REALIZZAZIONE N.4 EDIFICI RESIDENZIALI

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO(REQUISITI PASSIVI) PER IL LOTTO 3 RILASCIATA DA ECOLOGIA SEBINA

Numero pratica: PRATICA 9/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LEGGE 10

Per lavori: REALIZZAZIONE N.4 EDIFICI RESIDENZIALI

Oggetto: nuova costruzione

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A2.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Casolini15/A**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A2.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Casolini15/A**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | Il PGT è stato approvato ai sensi dell'art.13 l.r.12/2005 con Delibera di C.C. n.19 del 16/04/2012 . con delibera di Consiglio Comunale n.58 del 23/10/2014 il Comune di Terno d'isola ha approvato la variante n.1 al PGT. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Altezza massima ammessa: | 9.50 mt |
| Volume massimo ammesso: | 5746,07 mc |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A2.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Casolini15/A**

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.

Note: Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] nata a [REDACTED] per la piena proprietà per atto di compravendita Notaio Pallino Francesco del 15/05/2008 rep.3135/2132 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo il 27/05/2008 al 34853 del RG. e al n. 20346 del RP. Gli immobili erano pervenuti da [REDACTED] nata a [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata presso Ufficio del Registro di Ponte San Pietro il 20/02/2008 e trascritta presso Ufficio del Territorio di Bergamo il 26/06/2008 al n. 41665 RG. e al n. 24189 del RP. a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] era pervenuto da [REDACTED], titolare della piena proprietà, per atto di compravendita del 12/07/2006 rep.169755/20597 e trascritto presso Ufficio del Territorio di Bergamo il 17/07/2006 al n. 45858 del rg. e al n. 26976 del rp. il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti a [REDACTED] srl da [REDACTED] per atto di vendita Notaio Cinzia Castellano del 31/10/1989 rep.15509 trascritto presso Ufficio del Territorio di Bergamo il 04/12/1989 al n. 34869 del RG., e al n. 25960 del RP.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27/05/2008 al n. 34854 del registro generale a al n.6762 del registro particolare , di euro 270.000,00, Notaio Pallino Francesco del 15/05/2008, rep.3136/2133 a favore Banca di Bergamo spa sede in Bergamo c.f.02348370160 a fronte di un capitale di Euro 150.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED], titolare della piena proprietà in separazione dei beni. Debitore non datore [REDACTED]. La Banca Popolare di Bergamo spa elegge domicilio ipotecario in Bergamo , via Camozzi n.10.Si segnala annotamento in surrogazione del 04/08/2010 n. 44207 del registro generale e n.10167 del registro particolare , Notaio Pallino Francesco , del 16/07/2010 , rep.5614/3869, a favore di Banca Popolare di Intra spa sede Verbania C.F. 00118720036, domicilio ipotecario eletto in Verbania , fraz. Intra , Piazza A.Moro ,8. Atto esecutivo o cautelativo di pignoramento immobili trascritto il 01/12/2023 al n. 66169 del registro generale e al n. 45473 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 15/11/2023 rep.8222/2023, a favore di Intesa Sanpaolo spa , sede Torino C.F.00799960158, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] titolare della piena proprietà.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Iscritto/trascritto a DIREZIONE PROVINCIALE DI BERGAMO-UFFICIO PROV.- TERRITORIO,SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 01/12/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27/05/2008 al n. 34854 del registro generale a al n.6762 del registro particolare , di euro 270.000,00, Notaio Pallino Francesco del 15/05/2008, rep.3136/2133 a favore Banca di Bergamo spa sede in Bergamo c.f.02348370160 a fronte di un capitale di Euro 150.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED], titolare della piena proprietà in separazione dei beni. Debitore non datore [REDACTED]. La Banca Popolare di Bergamo spa elegge domicilio ipotecario in Bergamo , via Camozzi n.10.Si segnala annotamento in surrogazione del 04/08/2010 n. 44207 del registro generale e n.10167 del registro particolare , Notaio Pallino Francesco , del 16/07/2010 , rep.5614/3869, a favore di Banca Popolare di Intra spa sede Verbania C.F. 00118720036, domicilio ipotecario eletto in Verbania , fraz. Intra , Piazza A.Moro ,8. Atto esecutivo o cautelativo di pignoramento immobili trascritto il 01/12/2023 al n. 66169 del registro generale e al n. 45473 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 15/11/2023 rep.8222/2023, a favore di Intesa Sanpaolo spa , sede Torino C.F.00799960158, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] titolare della piena proprietà. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A2

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: A2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), Via Casolini15/A

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: A2

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| APPARTAMENTO | sup lorda di pavimento | 75,00 | 1,00 | 75,00 |
| BALCONE | sup lorda di pavimento | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| LOCALE DI SGOMBERO(interrato) | sup lorda di pavimento | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| AUTORIMESSA | sup lorda di pavimento | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| GIARDINO | sup lorda di pavimento | 36,00 | 1,00 | 36,00 |
| | | 140,00 | | 140,00 |

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

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 TERNO D'ISOLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI F.I.M.A.A. 2023 DI BERGAMO ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Unità immobiliare semi recente €/mq 1500,00

12.3 Valutazione corpi:**A2. Abitazione di tipo civile [A2]**

Terno D'isola (BG), Via Casolini15/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.540,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| APPARTAMENTO | 75,00 | € 1.500,00 | € 112.500,00 |
| BALCONE | 3,00 | € 1.500,00 | € 4.500,00 |
| LOCALE DI SGOMBERO(interrato) | 4,00 | € 1.500,00 | € 6.000,00 |
| AUTORIMESSA | 22,00 | € 750,00 | € 16.500,00 |
| GIARDINO | 36,00 | € 140,00 | € 5.040,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 144.540,00 |
| Valore corpo | | | € 144.540,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 144.540,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 144.540,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A2 | Abitazione di tipo civile [A2] | 140,00 | € 144.540,00 | € 144.540,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 144.540,00

Valore diritto e quota € 144.540,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **144.540,00**

Allegati

perizia succinta

perizia senza dati sensibili

check list

dati catastali

pratiche edilizie

certificato di matrimonio

cartella zip con planimetria e foto

12-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Gianmario Agazzi