



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 352/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



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 **Boltiere (BG)**
Località/Frazione
Via Dei Livelli snc



INDICE



Lotto: 001



NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2024 alle 10:45

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: 02-08-2024

Data giuramento: 02-08-2024

Data sopralluogo: 05-09-2024



Beni in **Boltiere (BG)**
Via Dei Livelli snc

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Livelli snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A2 , foglio 8, particella 1590, subalterno 735, indirizzo VIA DEI LIVELLI , piano 1-2, comune A950 BOLTIERE (BG), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5, rendita € €232,41

Derivante da: DERIVANTE DALL'IMMOBILE foglio 3 particella 1590 sub 735 giusta VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE E PER RIORDINO FONDIARIO DEL 03/08/2021 N.25/2021.

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO:DELL' APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:SUB 734,AFFACCIO SU AREA PERTINENZIALE AD ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; SUB 736, PIANEROTTOLO COMUNE AL SUB 721 E 734; DEL LOCALE SOTTOTETTO: SUB 734,AFFACCIO SU AREA PERTINENZIALE AD ALTRA UNITA' IMMOBILIARE;SUB 736, SUBALTERNI 737 E 733

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: STALLE SCUDERIE ED AUTORIMESSE C/6foglio 8, particella 1590, subalterno 749, indirizzo VIA DEI LIVELLI, piano S01, comune A950 BOLTIERE (BG), categoria C/6, classe 2, superficie 15 mq , rendita € R.C. €32,54

Derivante da: derivante dall' immobile foglio 3 mappale 1590 sub 749 giusta VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE E PER RIORDINO FONDIARIO DEL 03/08/2021 N.25/2021.

Confini: SUB 748, SUB730,SUB750 ENTI COMUNI AL SUB 716.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: AREA URBANA , , sezione censuaria A950 BOLTIERE (BG), foglio 8, particella 1590, subalterno 755, qualità AREA URBANA , classe F/1, superficie catastale 12mq

Derivante da: DERIVANTE DALL' IMMOBILE FOGLIO 3 MAPPALE 1590 SUB 755 GIUSTA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE E PER RIORDINO FONDIARIO DEL 03/08/2021 N.25/2021.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacie, scuole per l' infanzia e di primo grado., ospedale di Zingonia e Treviglio, iper centri commerciali in vicinanza, supermarket

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Capriate san Gervasio, Gropello d'Adda, Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: il Naviglio Martesana, la Grande Ruota di Gropello d'Adda, la Centrale Tacani di Trezzo s/Adda.

Attrazioni storiche: nelle vicinanze si possono visitare il Castello Visconteo e il castello Borromeo di Casano d'Adda, la chiesa di san Giorgio di Boltiere. .

Principali collegamenti pubblici: autolinee bus , l' autostrada A4 al casello di Capriate San Gervas , l' autostrada Brebemi in prossimità di Treviglio , la stazione ferroviaria di Treviglio-Verdello-Dalm

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA , BAGNO CON ANTIBAGNO E BALCONE, CON ANNESSI LOCALI SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO AI QUALI SI ACCEDE MEDIANTE SCALA INTERNA CHE SI DIPARTE DAL PIANO PRIMO AD UN VANO AD USO AUTORIZZATO AL PIANO INTERRATO.

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: PIANO PRIMO + SOTTOTETTO

L'edificio è stato costruito nel: 2002-03-27

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70mt; sottotetto 2,25 h media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: FERRO apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: tapparelle materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi svizzeri coibentazione: fibra di vetro rivestimento: INTONACHINO COLORATO IN PASTA condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica tipo gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura

<i>Portone di ingresso</i>	condizioni: buone tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: maniglia condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito 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
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio 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>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 12/02 DEL 27/03/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PER REALIZZAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 6411

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 2106/ut.V

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 6900

NOTE: SI SPECIFICA CHE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA' E' STATA RICHIESTA IN DATA 04/09/2004 PROT.6900 , E' STATO RILASCIATO PER SILENZIO ASSENSO COME DA DPR 380/2001. SI ALLEGANO: IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DEI LAVORI ULTIMATI IN DATA 10/03/2004 PARERE DI CONFORMITA' ANTINCENDIO RILASCIATO IL 03/10/2001 PROT. 1552/N/74873 DAL COMANDO VV.F. DI BERGAMO DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI (ELETTRICO-IDRICO-TERMICO) DATATI 26/01/200 RELAZIONE DELLA STRUTTURA ULTIMATA PER REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL 27/04/2004 PROT. 3246 CON IL NOME DEL COLLAUDATORE DOTT.ING. ANGELO TACCHINARDI ISCRITTO ALL' ORDINE DEGLI INGEGNERI DI BERGAMO AL N° 1152.

Numero pratica: 122 19/11/2003 PROT.8160

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE INTERNE-DEMOLIZIONI TAVOLATI

Oggetto: MODIFICHE INTERNE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Livelli snc

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

Note: SI SEGNALE CHE IL SOTTOTETTO HA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA E CATASTALE. POICHE' NON HA UN ALTEZZA INTERNA MEDIA PONDERALE DI mt.2,40 E QUINDI NON E' A PERMANENZA DI PERSONE.(PUO' ESSERE ADIBITO A RIPOSTIGLIO)

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Livelli snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:	B3
Rapporto di copertura:	2M.CUBI/MQUADRO
Altezza massima ammessa:	mt 9.70
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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 Dei Livelli snc

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: gli immobili oggetto di esecuzione risultano per la quota 1/1 di piena proprietà, a lui pervenuti per acquisto degli da Filie' Denise nata a Osio Sotto il 18/10/1979 e da Ferrari Mirko nato a Osio Sotto il 23/06/1978 , in virtù di atto di compravendita per notar Borlone Maria del 14/04/2011, rep.80316/14439 , trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 19/04/2011 ai nn.19960/11336.Ai suddetti signori Filie' Denise e Ferrari Mirko gli immobili sono pervenuti per acquisto dalla società Esperia srl con sede in Trezzo s/Adda , in virtù di atto di compravendita per notar Zona Luca del 24/02/2004, rep.12257/5970, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 08/03/2004 ai nn. 12203/8554. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 26/07/2024 ai nn.41342/29955 emesso dal Tribunale di Bergamo e notificato il 11/07/2024 contro Orlando Salvatore nato in San Gennaro Vesuviano il 08/08/1985 a favore Banca Nazionale Del Lavoro spa con sede in Roma.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 19/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

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 Boltiere (BG), Via Dei Livelli snc

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: SITUAZIONE RATEALE AL 09/08/2024 : ESERCIZIO

ORDINARIO 01/03/2024-28/02/2025 €.	- 1.458,61	ESERCIZIO PRECEDENTE	€.	- 741,22
TALE	€.	- 2.199,83		

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 A2 PIANO PRIMO	sup lorda di pavi- mento	35,00	1,00	35,00
BALCONE	sup lorda di pavi- mento	2,00	1,00	2,00
SOTTOTETTO AD USO RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavi- mento	50,00	1,00	50,00
AREA LIBERA PER PARCHEGGIO ES- TERNO	sup lorda di pavi- mento	12,00	1,00	12,00
AUTORIMESSA C/6	sup lorda di pavi- mento	15,00	1,00	15,00
		114,00		114,00

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 BOLTIERE;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Unità immobiliare semi recente € 1200/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A2. Abitazione di tipo civile [A2]

Boltiere (BG), Via Dei Livelli snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.950,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO A2 PIANO PRIMO	35,00	€ 1.200,00	€ 42.000,00
BALCONE	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
SOTTOTETTO AD USO RIPOSTIGLIO	50,00	€ 750,00	€ 37.500,00
AREA LIBERA PER PARCHEGGIO ESTERNO	12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
AUTORIMESSA C/6	15,00	€ 750,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.950,00
Valore corpo			€ 97.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A2	Abitazione di tipo civile [A2]	114,00	€ 97.950,00	€ 97.950,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.199,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 95.751,00

Valore diritto e quota

€ 95.751,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 95.751,00





Allegati

- cartella zip con planimetrie e documentazione fotografica
- perizia succinta
- perizia -privacy
- check list
- pratiche edilizie
- oneri condominiali
- certificato di residenza

16-10-2024



L'Esperto alla stima
Ing. Gianmario Agazzi

