



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 587/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



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 **Barzana (BG)**
Località/Frazione
VIA SORTE,41



INDICE



Lotto: 001



NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.



Beni in **Palazzago (BG)**
Località/Frazione
VIA SAN SOSIMO,8



INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi



Beni in **Barzana (BG)**
VIA SORTE,41

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D/7.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in VIA SORTE,41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 3, particella 2600, subalterno 710, indirizzo VIA SORTE,41, piano P.T., comune BARZANA, categoria D/7, rendita € €1.986,20

Derivante da: CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGIORGIO NOSARI DI BERGAMO IN DATA 30NOVEMBRE 2018 NUMERO 6933/5209, TRASCRITTO A BERGAMO IL 24 DICEMBRE 2018 AI NUMERI 63463/43623

HA VENDUTO L' IMMOBILE

Confini: AVENTE CONFINOI , IN SENSO ORARIO, PARTENDO DA NORD: MAPPALE 2600 SUB.1,MAPPALE 2600 SUB.711,MAPPALE 2600 SUB.708,MAPPALE 2600 SUB.706,MAPPALE 2600 SUB.703.

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

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: SUPERMERCATI, SCUOLE , FARMACIA, ECC.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: ALMENNO SAN SALVATORE SI TROVA IL PARCO DEL ROMANICO, ALMENNO SAN BARTOLOMEO.

Attrazioni storiche: EMBALSE DE VALDEMURRIO, PARCHI E CHIESE..

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI DI LINEA ,STAZIONE FERROVIARIA A PONTE SAN

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al corpo D/7**

Superficie complessiva di circa mq **363,00**

E' posto al piano: **PIANO TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **ANNO 2008**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **41**; ha un'altezza utile interna di circa m. **H 6,25mt**

L'intero fabbricato è composto da n. **0** piani complessivi di cui fuori terra n. **1** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: FERRO apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: TEGOLONI IN CEM. ARMATO PRECOMPRESSO CON LUCERNARI IN POLICARBONATO coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: pannelli prefabbricati in graniglia coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: calcestruzzo condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: AVVOLGIBILE materiale: PVC condizioni: buone |
| Impianti | |
| Antincendio | tipologia: anello esterno accessibilità VV.FF.: ottima condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona 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 |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | SI |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PROTOCOLLO 2445 DEL 13 GIUGNO 2008 PRATICA N.65/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE P.L 4 VIA SORTE

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 3431

NOTE: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.143 PROT. N.3431 DEL 28/07/2011

Numero pratica: C926/2018 DEL 18/07/2018 PROT. 5299

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) - CILA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER MODIFICA APERTURE VIA SORTE

Oggetto: modifica aperture esterne

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 5299

Numero pratica: PRATICA N. S767/2015 PROT.778 DEL 17/02/2015 FINE LAVORI IN DATA 26/03/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA :DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE E MODIFICHE TAVOLATI INTERNI

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: D/7.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in VIA SORTE,41

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: D/7.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in VIA SORTE,41

| | |
|---|---------------------------|
| 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 |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: D/7.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in VIA SORTE,41

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 - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: All' inizio del ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento

aveva acquistato i terreni su cui ha edificato i beni sopra descritti in forza dell' atto autentificato dal notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore in data 31/07/2003 nn.57851/23473 di repertorio, trascritto a Bergamo il 11/08/2003 ai nn. 44514/27611.. Con atto a rogito del notaio Guido De Rosa di Bergamo in data 11/07/2006 nn.50494/8706 di repertorio, trascritto a Bergamo il 18/07/2006 ai nn. 46206/27126 stipulò con il comune di Barzana la convenzione edilizia volta ad edificare i beni ut supra. in data 27/07/2011 i aveva disposto con testamento olografo pubblicato con verbale redatto dal notaio Mauro Ruggiero di Almenno San Salvatore in data 08/02/2012 nn.77744/19548 registrato a Bergamo il 10/02/2012 al n.2128 serie 1T nominando eredi

. La dichiarazione di successione è stata registrata all' Ufficio di Registro di Ponte San Pietro il 08/03/2012 al n. 127 volume 9990 ed il relativo certificato è stato trascritto a Bergamo il 18/05/2012 ai nn. 21536/14063. L' accettazione dell' eredità del è stata trascritta a Bergamo il 06/06/2012 ai nn. 24978/16482 a favore di ed il 23/04/2015 ai nn.15636/10888 a favore di

..Con atto di divisione a rogito del notaio Alessandra Ghiroldi di Bergamo il 26/03/2015 n. 5122/3215 di repertorio, trascritto a Bergamo il 23/04/2015 ai nn. 15635/10887 i signori hanno diviso tra loro i beni di compendio . Con atto a rogito del notaio Mauro Ruggiero il 05/06/2018 n. 93511/30855 di repertorio, trascritto a Bergamo il 14/06/2018 ai nn.29321/20591

ha ceduto ,

l' immobile oggetto di esecuzione :Con atto a rogito Notaio Piergiorgio Nosari di Bergamo il 30/11/2018 n. 6933/5209 , trascritto a Bergamo il 24/12/2018 ai nn. 63463/43623 il ha venduto

l' immobile oggetto di esecuzione.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: D/7

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: D/7

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Barzana (BG), VIA SORTE,41

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:** D/7

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| CAPANNONE | sup lorda di pavimento | 303,00 | 1,00 | 303,00 |
| AREA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA | sup lorda di pavimento | 60,00 | 1,00 | 60,00 |
| | | 363,00 | | 363,00 |

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**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 BARZANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO -LISTINO PREZZI IMMOBILI F.I.M.A.A. DEL 2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): unità immobiliare capannone €1.000/mq..

12.3 Valutazione corpi:

D/7. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Barzana (BG), VIA SORTE,41

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 333.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| CAPANNONE | 303,00 | € 1.000,00 | € 303.000,00 |
| AREA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA | 60,00 | € 500,00 | € 30.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 333.000,00 |
| Valore Finale | | | € 333.000,00 |
| Valore corpo | | | € 333.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 333.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 333.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| D/7 | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 363,00 | € 333.000,00 | € 333.000,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 333.000,00

Valore diritto e quota

€ 333.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 333.000,00

Perizia Succinta
Perizia con omissione dati sensibili
Check list
cartella zip con foto e planimetrie
dati catastali
Pratiche Edilizie

01-04-2025



L'Esperto alla stima
Ing. Gianmario Agazzi

