

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 309/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Filippo Carnevale
Codice fiscale: CRNFPP49H01B682Z
Studio in: Via Casalino 13 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 243445
Fax: 035 243445
Email: architettocarnevale@gmail.com
Pec: filippo.carnevale@archiworldpec.it

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
via Mantegna

INDICE**Lotto: 001 - appartamento e box mappali 2892 sub 10 e 28**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.....	8
Corpo: Box mapp. 2892 sub 28	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.....	9
Corpo: Box mapp. 2892 sub 28	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.....	11
Corpo: Box mapp. 2892 sub 28	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento e box mapp. 2892 sub 10 e sub 28.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.....	12
Corpo: Box mapp. 2892 sub 28	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38 e Box mapp. 2892 sub 28	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.....	13
Corpo: Box mapp. 2892 sub 28	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.....	14
Corpo: Box mapp. 2892 sub 28	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.....	14
Corpo: Box mapp. 2892 sub 28	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15

Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

Lotto: 002 - appartamento e box mappali 2892 sub 20 e 38

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.....	18
Corpo: Box mapp. 2892 sub 38	18
2. DESCRIZIONE	19
DESCRIZIONE GENERALE	19
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.....	19
Corpo: Box mapp. 2892 sub 38	20
3. PRATICHE EDILIZIE.....	21
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	21
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.....	21
Corpo: Box mapp. 2892 sub 38	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	21
Corpo: Appartamento e box mapp. 2892 sub 20 e sub 38.....	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.....	22
Corpo: Box mapp. 2892 sub 38	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22 e Box mapp. 2892 sub 38	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.....	23
Corpo: Box mapp. 2892 sub 38	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.....	24
Corpo: Box mapp. 2892 sub 38	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.....	24
Corpo: Box mapp. 2892 sub 38	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25

Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

Lotto: 003 - Appartamento e box mappali 2892 sub 25 e 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4	28
Corpo: Box mapp. 2892 sub 37	28
2. DESCRIZIONE	29
DESCRIZIONE GENERALE	29
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4	29
Corpo: Box mapp. 2892 sub 37	30
3. PRATICHE EDILIZIE.....	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	31
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4	31
Corpo: Box mapp. 2892 sub 37	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	31
Corpo: Appartamento e box mapp. 2892 sub 25 e sub 37.....	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4	32
Corpo: Box mapp. 2892 sub 37	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4 e Box mapp. 2892 sub 37	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4	33
Corpo: Box mapp. 2892 sub 37	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4	34
Corpo: Box mapp. 2892 sub 37	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
Corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4	34
Corpo: Box mapp. 2892 sub 37	35

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35
Criterio di stima	35
Fonti d'informazione	35
Valutazione corpi.....	36
Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	37

Lotto: 004 - Box mappale 2892 sub 48

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	38
Corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna.....	38
2. DESCRIZIONE	38
DESCRIZIONE GENERALE	38
Corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna.....	39
3. PRATICHE EDILIZIE	39
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	39
Corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna.....	39
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	40
Corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna.....	40
5. CONFORMITÀ CATASTALE	40
Corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna.....	40
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	40
Corpo:.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	41
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	41
Corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna.....	41
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	41
Corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna.....	41
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	42
11. STATO DI POSSESSO	42
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	42
Criterio di stima	42
Fonti d'informazione	42
Valutazione corpi.....	42
Adeguamenti e correzioni della stima.....	43
Prezzo base d'asta del lotto.....	43

Lotto: 005 - Deposito mappale 29i892 sub 702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	44
Corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702	44
2. DESCRIZIONE	44
DESCRIZIONE GENERALE	44
Corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702	45
3. PRATICHE EDILIZIE	45
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	46
Corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702	46
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	46
Corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702	46
5. CONFORMITÀ CATASTALE	47
Corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702	47
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	47
Corpo:.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	47
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	48
Corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	48
Corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702	48
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	48
11. STATO DI POSSESSO	48
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	48
Criterio di stima	48
Fonti d'informazione	48
Valutazione corpi.....	48
Adeguamenti e correzioni della stima.....	49
Prezzo base d'asta del lotto.....	49

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024 alle 09.40

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Filippo Carnevale

Data nomina: 27-07-2023

Data giuramento: 02-08-2023

Data sopralluogo: 03-10-2023

Cronologia operazioni peritali:

- In data 27/07/2023 venivo nominato dal giudice delle Esecuzioni - dott. Bruno Gian Pio Conca - perito estimatore nella procedura in oggetto.
- In data 02/08/2023 sottoscrivevo il verbale di accettazione incarico e giuramento depositandolo telematicamente. Nei giorni successivi effettuavo la disamina e verifica della documentazione in atti al fine di verificarne la completezza.
- In data 03/10/2023, dopo aver effettuato le visure ed acquisite le planimetrie catastali, congiuntamente al custode dell'immobile - avv. Guido Scudeletti - effettuavo un primo sopralluogo che purtroppo, per l'assenza di alcuni degli occupanti degli immobili, non veniva completato con l'accesso a tutti gli appartamenti.
- In data 10/10/2023 effettuavo un nuovo sopralluogo presenti gli occupanti degli immobili, visitavo gli appartamenti oggetto della procedura rilevandone la consistenza e ogni altra informazione occorrente per l'espletamento dell'incarico. Nel corso del sopralluogo accertavo che l'area di un piccolo locale magazzino era stata annessa ad un box privato il cui proprietario al momento era assente.
- In data 12/10/2023 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del comune di Capriate San Gervasio per visionare le pratiche edilizie relative agli immobili e la destinazione urbanistica. Nei giorni successivi effettuavo le opportune indagini per stabilire il valore unitario da assegnare ai beni.
- Previo contatto con il proprietario del box nel quale risultava inglobata l'area del ripostiglio, in data 28/11/2023 effettuavo un nuovo sopralluogo per verificare lo stato di fatto.
- Ultimati tutti i vari accertamenti espongo quanto segue.

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
via Mantegna

Lotto: 001 - appartamento e box mappali 2892 sub 10 e 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.

Abitazione di tipo civile [A2]

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, **particella 2892, subalterno 10**, scheda catastale T21002, indirizzo via Bustigatti, piano S1-T -! , comune Capriate San Gervasio, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 104 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq., rendita € 588,76

Derivante da:

- Costituzione del 26-06-2008. Pratica n. BG0221741 in atti dal 26-06-2008. Costituzione (n. 2499.1/2008).

- A Catasto Terreni il mappale 2892 di are 18,57 è stato ottenuto a seguito del frazionamento in data 19-06-2008 pratica n. BG 0213323 dal mappale 2796 a sua volta ottenuto per frazionamento del 14-12-2006 pratica n. BG0284820 dal mappale 136 di are 60,90.

Confini: A piano primo: prospetto su area mappale 2892 sub 6, mappale 2892 sub 11, prospetto su area mappale 2892 sub 6. A piano terra: strada consortile, mappale 2892 sub 6, via Mantegna, mappale 2893, (**Allegato n. 1 - Visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto mappa**)

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 28, via Mantegna

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, **particella 2892, subalterno 28**, scheda catastale T21006, indirizzo via Bustigatti, piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/6, classe 2, consistenza 28, rendita € 49,17

Derivante da:

- Costituzione del 26-06-2008. Pratica n. BG0221741 in atti dal 26-06-2008. Costituzione (n. 2499.1/2008).

- A Catasto Terreni il mappale 2892 di are 18,57 è stato ottenuto a seguito del frazionamento in data 19-06-2008 pratica n. BG 0213323 dal mappale 2796 a sua volta ottenuto per frazionamento del 14-12-2006 pratica n. BG0284820 dal mappale 136 di are 60,90. (**Allegato n.2** - *visura e planimetria catastale*)

Confini: terrapieno, mappale 2892 sub 27, mappale sub 29, corsello comune mappale 2892 sub 1.

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

Nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente individuato catastalmente. I dati riportati corrispondono a quelli catastali. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le porzioni immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Residenza Atena", ubicate in Capriate San Gervasio (BG) in via Mantegna (traversa di via Bustigatti). Il compendio, con tipologia in linea (case a schiera), è costituito da due fabbricati con due piani fuori terra e piano interrato. La zona, periferica rispetto al centro di Capriate San Gervasio, presenta una bassa densità edilizia, ed è collocata ai margini dell'area agricola: I fabbricati distano a circa quattrocento metri dal casello autostradale della Milano Venezia. La zona non è dotata di negozi di prossimità ma i servizi urbani (scuole, farmacia, municipio, ecc.) sono nel raggio di 1/1,5 Km. Le porzioni immobiliari fanno parte di un fabbricato edificato sul mappale 2892 (ente urbano) di mq. 1.957.

Caratteristiche zona: periferica ai margini della zona agricola

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 17 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Centro storico di Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bergamo e Milano

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38

Porzione immobiliare ubicata in via Mantegna al civico n.38 collocata sulla parte terminale (lato nord) del secondo blocco dell'edificio a schiera. Trattasi di un appartamento al piano primo composto da soggiorno con cucina, due vani, bagno, disimpegno (superficie lorda mq. 85) e balconi (mq. 19) con annessa cantina al piano interrato (mq.12) e giardino pertinenziale a piano terra (mq. 90) con scala di collegamento tra i piani. L'accesso avviene per mezzo di una scala esterna che, dal giardino esclusivo, conduce al balcone al primo piano sul quale si apre l'ingresso dell'abitazione.

Dal giardino, con una diversa rampa di scale, si accede al piano interrato ove è collocata la cantina e il box (**Allegato n. 3** - *Documentazione fotografica foto da 1 a 12*)

Superficie complessiva di circa mq **201,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in un discreto stato di manutenzione.

La costruzione presenta struttura intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento (quello a copertura del piano interrato è realizzato con lastre prefabbricate). Le pareti esterne sono intonacate e tinteg-

giate. Il muro della scala di collegamento con il primo piano è rivestito in pietra, i gradini sono in marmo serizzo.

L'appartamento ha il pavimento in piastrelle di gres ceramico in tutti i locali. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono il legno con termocamere. Il portoncino d'ingresso è blindato. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno. Le porte interne sono tamburate in essenza di legno.

L'impianto di riscaldamento, a pavimento, è alimentato da una caldaia a gas metano collocata esternamente sul balcone in una apposita nicchia.

L'impianto elettrico, a norma, è dotato di adeguate prese e punti luce. L'appartamento è dotato di predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

La cantina, accessibile dalla scala esterna, presenta muri in c.a. e pavimento in battuto di cemento.

L'area a giardino al terra è in parte pavimentata con lastre di porfido.

Le condizioni di manutenzione della porzione immobiliare sono discrete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità degli impianti è contenuta nella pratica dell'Abitabilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento con caldaia a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	30.000 Kcal - 34,8 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità degli impianti è contenuta nella pratica dell'Abitabilità.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Solo predisposizione impianto di climatizzazione
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box mapp. 2892 sub 28

Autorimessa doppia al piano interrato di mq. 28 con accesso dal corsello comune (mapp.2892 sub 1) e dalla scala esterna posta sull'area di pertinenza del mappale 2892 sub 10. (Allegato n. 3 - foto n. 13)

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione del box sono normali. La parete contro terra è in c.a. quelle laterali in blocchi di calcestruzzo. Il pavimento è in battuto di cemento, la porta basculante è in lamiera gracata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

Numero pratica: 14/2007

OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Nuova costruzione residenziale Lotto n. 1 Comparto A PL n. 19

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38 e Box mapp. 2892 sub 28

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

Numero pratica: 6843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuova costruzione residenziale variante alla DIA 14/2007

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 06/08/2008 al n. di prot. 10582

Si allega copia della D.I.A. (**Allegato n. 4**)

NOTE: Le opere di urbanizzazione sono state eseguite a seguito del permesso di costruzione prot. n. 7908 - pratica edilizia n. 13/2007 del 24-05-2007 con ultimazione dei lavori in data 22-07-2008 come da comunicazione prot. n. 9929

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 10 e Box mapp. 2892 sub 28

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto indicato al punto 3 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 28.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

Per quanto indicato al punto 3 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpi: Appartamento e box mapp. 2892 sub 10 e 28

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 22 del 05-04-2022
Zona omogenea:	Ambito edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 - NTA Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalente è quella residenziale. In detta zona, nel rispetto degli indici, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non

	edificati.(Allegato n. 5 - estratto P.G.T.)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con atto in data 15-01-2007 n. 25378/2973 di repertorio del notaio Francesco Luigi Patanè, trascritto a Bergamo in data 14-02-2007
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione già realizzate.
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:	1,4 mc./mq.
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Volume massimo ammesso:	secondo gli indici
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 10 e Box mapp. 2892 sub 28

Per quanto indicato al punto 4 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 28.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **17/12/2004**. In forza di Decreto Ministero dell'Interno; trascritto a , in data 31/12/1987, ai nn. 35103/23643.

Note: Con il Decreto del Ministero dell'Interno , pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 4 del 07-01-1986, viene conferita la qualifica di ente ecclesiastico civilmente riconosciuto OMISSIS e contestualmente vengono estinti gli Enti Parrocchiali esistenti nella Diocesi, trasferendo di diritto all'Istituto medesimo i loro patrimoni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2004 al 30/01/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 17/12/2004, ai nn. 152101/41747; trascritto a Bergamo, in data 05/01/2005, ai nn. 974/666.

Note: Con tale atto OMISSIS ha venduto alla società OMISSIS, terreno al foglio 9 mappale 136 di are 60,90.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 30/01/2007, ai nn. 25433/3005; trascritto a Bergamo, in data 08/02/2007, ai nn. 8376/5037.

Note: Con tale atto la società OMISSIS, terreni al foglio 9 mappale 2796 di are 23,00 unitamente ad altro terreno

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 19/07/2019, ai nn. 160714/71430; trascritto a Bergamo, in data 23/07/2019, ai nn. 38001/25142.

Note: Con tale atto la società OMISSIS ha venduto alla OMISSISi gli immobili oggetto di valutazione.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38 e Box mapp. 2892 sub 28

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio OMISSIS in data 30/01/2007 ai nn. 25335/3006; Registrato a Bergamo in data 06/02/2004 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2007 ai nn. 8377/2068; Importo ipoteca: € 3945000,00; Importo capitale: € 2630000,00;

Note: Con annotamento n. 5891/1865 del 03-02-2009 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al foglio 2 mappale 2892 subalterno 702, unitamente ad altri beni.

- **Trascrizione** **pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: mutuo fondiario iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 39478/27055.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 10 e Box mapp. 2892 sub 28

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: Appartamento mapp. 2892 sub 10

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 28

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Il bene non è gravato da pesi

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 350,00.

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: €. 674,06

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: 119,164 (comunicati dall'amministratore rag. Gian Luigi Verdi di Capriate)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun vincolo particolare

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 57,85 K.wh/mq.anno - Classe B

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'immobile non risulta vincolato e pertanto non vi sono vincoli di prelazione da parte dello Stato.

Avvertenze ulteriori: non vi sono cause in corso

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 28

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.280,00.

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: €. 280,00

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: 25,650 (comunicati dall'Amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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 esistono vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori: Non vi sono cause in corso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
balconi	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
Giardino pertinenziale	sup lorda di pavimento	90,00	0,10	9,00
		201,00		102,27

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.

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 28

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

la porzione immobiliare non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 10

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Occupato da OMISSIS e G OMISSIS), con un preliminare di compravendita stipulato in data 20/03/2018 non registrato per l'importo di euro 185.000,00

Registrato a NON REGISTRATO

Trascritto a NON TRASCRITTO

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna causa in corso

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si allega copia del preliminare (**Allegato n.6**)

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 28

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 20/03/2018 non registrato per l'importo di euro 185.000,00 (comprensivo dell'appartamento)

Registrato a NON REGISTRATO

Trascritto a NON TRASCRITTO

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna causa in corso

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n 83, convertito in legge n. 132 del 6 agosto 2015.

Per individuare il valore di mercato mi sono avvalso del metodo sintetico comparativo (Market Comparison Approach).

Tale metodo è un procedimento per la ricerca del prezzo di mercato che si sviluppa attraverso il confronto tra l'immobile da valutare e un insieme di immobili simili e dello stesso segmento di mercato, di cui è noto il prezzo corrisposto in quanto oggetto di recenti compravendite

Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso

Il valore di mercato che si vuole determinare non è altro che il prezzo come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La ricerca effettuata all'interno del territorio di Capriate San Gervasio e anche sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori immobiliari dichiarati nelle compravendite immobiliari, ha prodotto una serie di risultati comparabili.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori rilevati dai maggiori Osservatori Immobiliari operanti nella provincia di Bergamo.

Nell'assumere il valore unitario da utilizzare nella valutazione dell'immobile si è considerata la localizzazione, la dotazione dei servizi, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato d'uso e di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dalle indagini effettuate è risultato che, nelle compravendite del libero mercato, il valore unitario medio di immobili nuovi in classe A, con la consistenza simile a quella dell'immobile da stimare, è pari a un valore di € 1.800,00 €/mq.

Trattandosi di una costruzione di circa 17 anni ed essendo la stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva, ho effettuato gli opportuni adeguamenti in funzione, della vetustà, dello stato d'uso e di manutenzione e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi. La stima delle autorimesse, come è prassi comune, è stata effettuata a corpo.

Il valore dell'immobile è stato determinato quale prodotto tra il valore unitario espresso al metro quadrato e la superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo gli usi del luogo.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
- Uffici del registro di Bergamo;
- Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. - Listini prezzi Immobili – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- Case e Terreni - Osservatorio immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- O.M.I. - Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate e Valori immobiliari dichiarati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- F.I.M.A.A.: appartamenti nuovi classe A - min. 1.600,00 €/mq. - max. 1.800,00 €/mq.
- Case e terreni Osservatorio Immobiliare: appartamenti nuovi classe A - min. 2.200,00 €/mq. - max. 2.500,00 €/mq.
- O.M.I. - min.1.350,00 €/mq. - max 1.600,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Le Agenzie Immobiliari operanti nel comune di Capriate San Gervasio.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento mapp. 2892 sub 10 - via Mantegna 38.

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.268,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	82,00	€ 1.800,00	€ 147.600,00
balconi	6,27	€ 1.800,00	€ 11.286,00
cantina	5,00	€ 1.800,00	€ 9.000,00
Giardino pertinenziale	9,00	€ 1.800,00	€ 16.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.086,00
Vetustà anni 16 (anno costruzione 2007) e condizioni d'uso detrazione del 20.00%			€ -36.817,20
Valore corpo			€ 147.268,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.268,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.268,80

Box mapp. 2892 sub 28.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] - Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	28,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento mapp. 2892 sub 10	Abitazione di tipo civile [A2]	102,27	€ 147.268,80	€ 147.268,80
Box mapp. 2892 sub 28	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 24.790,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 140.478,48

Valore diritto e quota

€ 140.478,48

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 140.478,48

Lotto: 002 - appartamento e box mappali 2892 sub 20 e 38

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.

Abitazione di tipo civile [A2]

**Quota e tipologia del diritto
OMISSIS**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, **particella 2892, subalterno 20**, scheda catastale T21003, indirizzo via Bustigatti, piano S1-T -! , comune Capriate San Gervasioi, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 101 mq Totale escluse aree scoperte: 88 mq., rendita € 588,76

Derivante da:

- Costituzione del 26-06-2008. Pratica n. BG0221741 in atti dal 26-06-2008. Costituzione (n. 2499.1/2008)

- A Catasto Terreni il mappale 2892 di are 18,57 è stato ottenuto a seguito del frazionamento in data 19-06-2008 pratica n. BG 0213323 dal mappale 2796 a sua volta ottenuto per frazionamento del 14-12-2006 pratica n. BG0284820 dal mappale 136 di are 60,90. (**Allegato n. 7 - visura, elaborato planimetrico e planimetria catastale**)

Confini: A primo piano: prospetto su area mappale 2892 sub 14, mappale 2892 sub 21, prospetto su area mappale 2992 sub 14. A piano terra: strada consorziale, mappale 2892 sub 14, via Mantegna, mappale 2892 sub 1.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 38.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

**Quota e tipologia del diritto
OMISSIS**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: M OMISSIS), foglio 2, **particella 2892, subalterno 38**, scheda catastale T21009, indirizzo via Bustigatti, piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/6, classe 2, consistenza 30, rendita € 52,68

Derivante da:

- Costituzione del 26-06-2008. Pratica n. BG0221741 in atti dal 26-06-2008. Costituzione (n. 2499.1/2008).

- A Catasto Terreni il mappale 2892 di are 18,57 è stato ottenuto a seguito del frazionamento in data 19-06-2008 pratica n. BG 0213323 dal mappale 2796 a sua volta ottenuto per frazionamento del 14-12-2006 pratica n. BG0284820 dal mappale 136 di are 60,90. (**Allegato n. 8 - Visura e planimetria catastale**)

Confini: Terrapieno, mappale 2892 sub 27, mappale sub 29, corsello comune mappale 2892 sub 1.

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

Nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente individuato catastalmente. I dati riportati corrispondono a quelli catastali. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le porzioni immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Residenza Atena", ubicate in Capriate San Gervasio in via Mantegna (traversa di via Bustigatti). Il compendio, con tipologia in linea (case a schiera), è costituito da due fabbricati con due piani fuori terra e piano interrato. La zona, periferica rispetto al centro di Capriate San Gervasio, presenta una bassa densità edilizia, ed è collocata ai margini dell'area agricola: I fabbricati distano a circa quattrocento metri dal casello autostradale della Milano Venezia. La zona non è dotata di negozi di prossimità ma i servizi urbani (scuole, farmacia, municipio, ecc.) sono nel raggio di 1/1,5 Km. Le porzioni immobiliari fanno parte di un fabbricato edificato sul mappale 2892 (ente urbano) di mq. 1.957.

Caratteristiche zona: periferica ai margini della zona agricola

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 17 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Centro storico di Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bergamo e Milano

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22

Porzione immobiliare ubicata in via Mantegna al civico n.22 collocata sulla parte terminale (lato nord) del primo blocco dell'edificio a schiera, costituita da un appartamento al piano primo composto da soggiorno con cucina, due vani, bagno, disimpegno (superficie lorda mq. 80) e balconi (mq. 15) con annessa cantina al piano interrato (mq.12) e giardino pertinenziale a piano terra (mq.76) con scala di collegamento tra i piani. L'accesso avviene per mezzo di una scala esterna che, dal giardino esclusivo al piano terra, conduce al balcone al primo piano sul quale si apre l'ingresso all'abitazione.

Dal giardino, con una diversa rampa di scale, si accede al piano interrato ove è collocata la cantina.

(Allegato n. 3 - Documentazione fotografica foto da 14 a 23)

Superficie complessiva di circa mq **189,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in un discreto stato di manutenzione.

La costruzione presenta struttura intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento (quello a copertura del piano interrato è realizzato con lastre prefabbricate). Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Il muro della scala di collegamento con il primo piano è rivestita in pietra, i gradini sono in marmo serizzo.

L'appartamento ha il pavimento in piastrelle di gres ceramico nei locali a giorno, in parquet di legno nelle due camere. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono il legno con termocamere. Il portoncino d'ingresso è blindato. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno. Le porte interne sono tamburate in essenza di legno.

L'impianto di riscaldamento, a pavimento, è alimentato da una caldaia a gas metano collocata esternamente sul balcone in una apposita nicchia.

L'impianto elettrico, a norma, è dotato di adeguate prese e punti luce. L'appartamento è dotato di predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

La cantina, accessibile dalla scala esterna, presenta muri in c.a. e pavimento in battuto di cemento.

L'area a giardino al terra è in parte pavimentata con piastrelle di cls.

Le condizioni di manutenzione della porzione immobiliare sono discrete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Note	La dichiarazione di conformità degli impianti è contenuta nella pratica dell'Abitabilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento con caldaia a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	30.000 Kcal - 34,8 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità degli impianti è contenuta nella pratica dell'Abitabilità. L'appartamento è in Classe B con un consumo energetico pari a 60,13 Kwh/mq. anno.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Predisposizione impianto di climatizzazione
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box mapp. 2892 sub 38

Autorimessa al piano interrato di mq. 30 accessibile attraverso la rampa e il corsello comune (mapp.2892 sub 2) (Allegato n. 3 - foto n. 24)

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione del box sono normali. La parete contro terra è in c.a. quelle laterali in blocchi di calcestruzzo. Il pavimento è in battuto di cemento, la porta basculante è in lamiera grata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Inserita nella pratica dell'Abitabilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

Numero pratica: 14/2007

Intestazione: C OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Nuova costruzione residenziale Lotto n. 1 Comparto A PL n. 19

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/2007.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22 e Box mapp. 2892 sub 38

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

Numero pratica: 6843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuova costruzione residenziale variante alla DIA 14/2007

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 06/08/2008 al n. di prot. 10582

Si allega copia della D.I.A. (**Allegato n. 4**)

NOTE: Le opere di urbanizzazione sono state eseguite a seguito del permesso di costruzione prot. n. 7908 - pratica edilizia n. 13/2007 del 24-05-2007 con ultimazione dei lavori in data 22-07-2008 come da comunicazione prot. n. 9929.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 20 e Box mapp. 2892 sub 38

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22.

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto indicato al punto 3 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 38.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

Per quanto indicato al punto 3 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpi: Appartamento e box mapp. 2892 sub 20 e 38

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 22 del 05-04-2022
Zona omogenea:	Ambito edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 - NTA Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalente è quella residenziale. In detta zona, nel rispetto degli indici, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. (Allegato n. 5 - estratto P.G.T.)
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con atto in data 15-01-2007 n. 25378/2973 di repertorio del notaio Francesco Luigi Patanè, trascritto a Bergamo in data 14-02-2007
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione già realizzate.
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:	1,4 mc./mq.
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Volume massimo ammesso:	secondo gli indici
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 20 e Box mapp. 2892 sub 38

Per quanto indicato al punto 4 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

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

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 38.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/12/2004.** In forza di Decreto Ministero dell'Interno - a rogito di , in data 20/12/1985, ai nn. ; trascritto a , in data 31/12/1987, ai nn. 35103/23643.

Note: Con il Decreto del Ministero dell'Interno , pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 4 del 07-01-1986, viene conferita la qualifica di ente ecclesiastico civilmente riconosciuto OMISSIS e vengono contestualmente estinti gli OMISSIS i, trasferendo di diritto all'Istituto medesimo i loro patrimoni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS , in data 17/12/2004, ai nn. 152101/41747; trascritto a Bergamo, in data 05/01/2005, ai nn. 974/666.

Note: Con tale atto OMISSIS ha venduto alla società OMISSIS, terreno al foglio 9 mappale 136 di are 60,90.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS , in data 30/01/2007, ai nn. 25433/3005; trascritto a Bergamo, in data 08/02/2007, ai nn. 8376/5037.

Note: Con tale atto la società OMISSIS venduto alla OMISSIS , terreni al foglio 9 mappale 2796 di are 23,00 unitamente ad altro terreno

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS ; trascritto a Bergamo, in data 23/07/2019, ai nn. 38001/25142.

Note: Con tale atto la società OMISSIS ha venduto alla OMISSIS gli immobili oggetto di valutazione.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 20 e Box mapp. 2892 sub 38

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio OMISSIS in data 30/01/2007 ai nn. 25335/3006; Registrato a Bergamo in data 06/02/2004 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2007 ai nn. 8377/2068; Importo ipoteca: € 3945000,00; Importo capitale: € 2630000,00; Note: Con annotamento n. 5891/1865 del 03-02-2009 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al foglio 2 mappale 2892 subalterno 702, unitamente ad altri beni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: mutuo fondiario iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 39478/27055.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22 e Box mapp. 2892 sub 38

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: Appartamento mapp. 2892 sub 20

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 38

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Il bene non è gravato da pesi

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 440,00.

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: €. 871,84 (millesimi comunicati dall'amministratore [REDACTED])

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà : 78,787

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi sono particolari vincoli

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 60,13 Kwh/mq.anno - Classe B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Immobile non vincolato. Nessuna prelazione

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 38

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.150,00.

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: €.290,00

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 19,297 (millesimi comunicati dall'Amministratore)**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessun vincolo condominiale**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:** Immobile non vincolato. Nessun vincolo di prelazione**Avvertenze ulteriori:** Nessuna causa in corso**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
cantina	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00
Giardino pertinen- ziale	sup lorda di pavimento	82,00	0,10	8,20
		189,00		99,15

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.

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 38

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

la porzione immobiliare non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna****Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 28/05/2008 non registrato per l'importo di euro 225.000,00

Registrato a NON REGISTRATO

Trascritto a NON TRASCritto

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna causa in corso

Opponibilità ai terzi: NONote: Si allega copia del preliminare di vendita (**Allegato n.9**)

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 38

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 28/05/2008 non registrato per l'importo di euro 225.000,00 (insieme all'appartamento)

Registrato a NON REGISTRATO

Trascritto a NON TRASCritto

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna causa in corso

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n 83, convertito in legge n. 132 del 6 agosto 2015.

Per individuare il valore di mercato mi sono avvalso del metodo sintetico comparativo (Market Comparison Approach).

Tale metodo è un procedimento per la ricerca del prezzo di mercato che si sviluppa attraverso il confronto tra l'immobile da valutare e un insieme di immobili simili e dello stesso segmento di mercato, di cui è noto il prezzo corrisposto in quanto oggetto di recenti compravendite

Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso

Il valore di mercato che si vuole determinare non è altro che il prezzo come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La ricerca effettuata all'interno del territorio di Capriate San Gervasio e anche sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori immobiliari dichiarati nelle compravendite immobiliari, ha prodotto una serie di risultati comparabili.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori rilevati dai maggiori Osservatori Immobiliari operanti nella provincia di Bergamo.

Nell'assumere il valore unitario da utilizzare nella valutazione dell'immobile si è considerata la localizzazione, la dotazione dei servizi, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato d'uso e di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dalle indagini effettuate è risultato che, nelle compravendite del libero mercato, il valore unitario medio di immobili nuovi in classe A, con la consistenza simile a quella dell'immobile da stimare, è pari a un valore di € 1.800,00 €/mq.

Trattandosi di una costruzione di circa 17 anni ed essendo la stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva, ho effettuato gli opportuni adeguamenti in funzione, della vetustà, dello stato d'uso e di manutenzione e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi. La stima delle autorimesse, come è prassi comune, è stata effettuata a corpo.

Il valore dell'immobile è stato determinato quale prodotto tra il valore unitario espresso al metro quadrato e la superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo gli usi del luogo.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
- Uffici del registro di Bergamo;
- Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- F.I.M.A.A. - Listini prezzi Immobili - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- Case e Terreni - Osservatorio immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- O.M.I. - Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate e Valori immobiliari dichiarati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- F.I.M.A.A.: appartamenti nuovi classe A - min. 1.600,00 €/mq. - max. 1.800,00 €/mq.
- Case e terreni Osservatorio Immobiliare: appartamenti nuovi classe A - min. 2.200,00 €/mq. - max.

2.500,00 €/mq.

- O.M.I. - min.1.350,00 €/mq. - max 1.600,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Le Agenzie Immobiliari operanti nel comune di Capriate San Gervasio.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.776,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	80,00	€ 1.800,00	€ 144.000,00
balconi	4,95	€ 1.800,00	€ 8.910,00
cantina	6,00	€ 1.800,00	€ 10.800,00
Giardino pertinenziale	8,20	€ 1.800,00	€ 14.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.470,00
Vetustà anni 16 (anno costruzione 2007) e condizioni d'uso detrazione del 20.00%			€ -35.694,00
Valore corpo			€ 142.776,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.776,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.776,00

Box mapp. 2892 sub 38. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 17.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	30,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 17.000,00
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento mapp. 2892 sub 20 - via Mantegna 22	Abitazione di tipo civile [A2]	99,15	€ 142.776,00	€ 142.776,00
Box mapp. 2892 sub 38	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	30,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 23.966,40

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 135.809,60

Valore diritto e quota € 135.809,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **135.809,60**

Lotto: 003 - Appartamento e box mappali 2892 sub 25 e 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, **particella 2892, subalterno 25**, scheda catastale T21005, indirizzo via Bustigatti, piano T -I , comune Capriate San Gervasio, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 95 mq Totale escluse aree scoperte: 81 mq., rendita € 539,70

Derivante da:

- Costituzione del 26-06-2008. Pratica n. BG0221741 in atti dal 26-06-2008. Costituzione (n. 2499.1/2008).

- A Catasto Terreni il mappale 2892 di are 18,57 è stato ottenuto a seguito del frazionamento in data 19-06-2008 pratica n. BG 0213323 dal mappale 2796 a sua volta ottenuto per frazionamento del 14-12-2006 pratica n. BG0284820 dal mappale 136 di are 60,90. (**Allegato n. 10 - visura, elaborato planimetrico e planimetria catastale**)

Confini: A primo piano: prospetto su area mappale 2892 sub 19, prospetto su area mappale 2992 sub 19, mappale 2892 sub 24. A piano terra: strada consortile mappale 2795, via Mantegna, mappale 2892 sub 19.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 37.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS
Cod. Fiscale: 10885300961

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, **particella 2892, subalterno 37**, scheda catastale T21007, indirizzo via Bustigatti, piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, rendita € 22,83

Derivante da:

- Costituzione del 26-06-2008. Pratica n. BG0221741 in atti dal 26-06-2008. Costituzione (n. 2499.1/2008).

- A Catasto Terreni il mappale 2892 di are 18,57 è stato ottenuto a seguito del frazionamento in data 19-06-2008 pratica n. BG 0213323 dal mappale 2796 a sua volta ottenuto per frazionamento del 14-12-2006 pratica n. BG0284820 dal mappale 136 di are 60,90.

Confini: Corsello comune mappale 2892 sub 2, mappale 2892 sub 48, mappale 2892 sub 20, rampa comune mappale 2892 sub 1. (allegato n.11 - visura e planimetria catastale)

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

Nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente individuato catastalmente. I dati riportati corrispondono a quelli catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le porzioni immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Residenza Atena", ubicate in Capriate San Gervasio (BG) in via Mantegna (traversa di via Bustigatti). Il compendio, con tipologia in linea (case a schiera), è costituito da due fabbricati con due piani fuori terra e piano interrato. La zona, periferica rispetto al centro di Capriate San Gervasio, presenta una bassa densità edilizia, ed è collocata ai margini dell'area agricola: I fabbricati distano a circa quattrocento metri dal casello autostradale della Milano Venezia. La zona non è dotata di negozi di prossimità ma i servizi urbani (scuole, farmacia, municipio, ecc.) sono nel raggio di 1/1,5 Km. Le porzioni immobiliari fanno parte di un fabbricato edificato sul mappale 2892 (ente urbano) di mq. 1.957.

Caratteristiche zona: periferica ai margini della zona agricola

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 17 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Centro storico di Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bergamo e Milano

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4

Porzione immobiliare ubicata in via Mantegna al civico n.4 collocata sulla parte terminale (lato sud) del primo blocco dell'edificio a schiera, costituita da un appartamento al piano primo composto da soggiorno con cucina, due vani, bagno, disimpegno (superficie lorda mq. 80) e balconi (mq. 12) con annesso giardino pertinenziale a piano terra (mq.82) con scala di collegamento tra i piani.

L'accesso avviene per mezzo di una scala esterna che, dal giardino esclusivo al piano terra, conduce al balcone al primo piano sul quale si apre l'ingresso all'abitazione.

(Allegato n. 3 - Documentazione fotografica - foto da 25 a 33)

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in un discreto stato di manutenzione.

La costruzione presenta struttura intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Il muro della scala di collegamento con il primo piano è rivestita in pietra, i gradini sono in marmo serizzo.

L'appartamento ha il pavimento in piastrelle di gres ceramico in tutti i locali. Le pareti sono intonacate e

tinteggiate. Gli infissi esterni sono il legno con termocamere. Il portoncino d'ingresso è blindato. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno. Le porte interne sono tamburate in essenza di legno. L'impianto di riscaldamento, a pavimento, è alimentato da una caldaia a gas metano collocata esternamente sul balcone in una apposita nicchia.

L'impianto elettrico, a norma, è dotato di adeguate prese e punti luce. L'appartamento è dotato di predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

La cantina, accessibile dalla scala esterna, presenta muri in c.a. e pavimento in battuto di cemento.

L'area a giardino al terra è in parte pavimentata con piastrelle di cls.

Le condizioni di manutenzione della porzione immobiliare sono discrete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Note	La dichiarazione di conformità degli impianti è contenuta nella pratica dell'Abitabilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento con caldaia a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	30.000 Kcal - 34,8 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità degli impianti è contenuta nella pratica dell'Abitabilità.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Predisposizione impianto di climatizzazione
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box mapp. 2892 sub 37

Autorimessa al piano interrato di mq. 31 accessibile attraverso la rampa e il corsello comune (mapp.2892 sub 2. (Allegato n. 3 - documentazione fotografica - foto 34)

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione del box sono normali. La parete contro terra è in c.a. quelle laterali in blocchi di calcestruzzo. Il pavimento è in battuto di cemento, la porta basculante è in lamiera grata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Inserita nella pratica dell'Abitabilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

Numero pratica: 14/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Nuova costruzione residenziale Lotto n. 1 Comparto A PL n. 19

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4 e Box mapp. 2892 sub 37

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

Numero pratica: 6843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuova costruzione residenziale variante alla DIA 14/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot. 6843

Abitabilità/agibilità in data 06/08/2008 al n. di prot. 10582

. Si allega copia della D.I.A. (**Allegato n. 4**)

NOTE: Le opere di urbanizzazione sono state eseguite a seguito del permesso di costruzione prot. n. 7908 - pratica edilizia n. 13/2007 del 24-05-2007 con ultimazione dei lavori in data 22-07-2008 come da comunicazione prot. n. 9929

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 25 e Box mapp. 2892 sub 37

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

Per quanto indicato al punto 3 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 37.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

Per quanto indicato al punto 3 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpi: Appartamento e box mapp. 2892 sub 25 e 37

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 22 del 05-04-2022
Zona omogenea:	Ambito edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 - NTA Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalente è quella residenziale. In detta zona, nel rispetto degli indici, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non

	edificati.(Allegato n. 5 - estratto P.G.T.)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con atto in data 15-01-2007 n. 25378/2973 di repertorio del notaio Francesco Luigi Patanè, trascritto a Bergamo in data 14-02-2007
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione già realizzate.
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:	1,4 mc./mq.
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Volume massimo ammesso:	secondo gli indici
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 25 e Box mapp. 2892 sub 37

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mantegna

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

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 37.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/12/2004.** In forza di Decreto Ministero dell'Interno - a rogito di , in data 20/12/1985, ai nn. ; trascritto a , in data 31/12/1987, ai nn. 35103/23643.

Note: Con il Decreto del Ministero dell'Interno , pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 4 del 07-01-1986, viene conferita la qualifica di ente ecclesiastico civilmente riconosciuto OMISSIS e vengono contestualmente estinti gli OMISSIS i, trasferendo di diritto all'Istituto medesimo i loro patrimoni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS , in data 17/12/2004, ai nn. 152101/41747; trascritto a Bergamo, in data 05/01/2005, ai nn. 974/666.

Note: Con tale atto OMISSIS ha venduto alla società OMISSIS, terreno al foglio 9 mappale 136 di are 60,90.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS , in data 30/01/2007, ai nn. 25433/3005; trascritto a Bergamo, in data 08/02/2007, ai nn. 8376/5037.

Note: Con tale atto la società OMISSIS venduto alla OMISSIS , terreni al foglio 9 mappale 2796 di are 23,00 unita-

mente ad altro terreno

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS ; trascritto a Bergamo, in data 23/07/2019, ai nn. 38001/25142.

Note: Con tale atto la società OMISSIS ha venduto alla OMISSIS gli immobili oggetto di valutazione.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4 e Box mapp. 2892 sub 37

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio OMISSIS in data 30/01/2007 ai nn. 25335/3006; Registrato a Bergamo in data 06/02/2004 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2007 ai nn. 8377/2068; Importo ipoteca: € 3945000,00; Importo capitale: € 2630000,00; Note: Con annotamento n. 5891/1865 del 03-02-2009 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al foglio 2 mappale 2892 subalterno 702, unitamente ad altri beni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.; Derivante da: mutuo fondiario iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 39478/27055.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4 e Box mapp. 2892 sub 37

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: Appartamento mapp. 2892 sub 25

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 37

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Il bene non è gravato da pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 360,00.

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: 557,71

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: 73,881 (millesimi comunicati dall'Amministratore XXXXXXXXXX Gervasio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 60,23 Kwh/mq.anno - Classe B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Immobile non vincolato. Nessuna prelazione

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 37

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 60,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 112,79

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: 8,459 (Millesimi comunicati dall'Amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo

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: Immobile non vincolato. Nessuna prelazione

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
Giardino pertinen- ziale	sup lorda di pavimento	85,00	0,10	8,50
		180,00		93,45

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.

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 37

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		31,00		31,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

la porzione immobiliare non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento mapp. 2892 sub 25

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 10/05/2009 non registrato per l'importo di euro 167.000,00

Registrato a NON REGISTRATO

Trascritto a NON TRASCRITTO

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna causa in corso

Opponibilità ai terzi: NO

Si allega copia del preliminare di vendita (**Allegato n.12**)

Identificativo corpo: Box mapp. 2892 sub 37

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna causa in corso.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n 83, convertito in legge n. 132 del 6 agosto 2015.

Per individuare il valore di mercato mi sono avvalso del metodo sintetico comparativo (Market Comparison Approach).

Tale metodo è un procedimento per la ricerca del prezzo di mercato che si sviluppa attraverso il confronto tra l'immobile da valutare e un insieme di immobili simili e dello stesso segmento di mercato, di cui è noto il prezzo corrisposto in quanto oggetto di recenti compravendite

Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso

Il valore di mercato che si vuole determinare non è altro che il prezzo come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La ricerca effettuata all'interno del territorio di Capriate San Gervasio e anche sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori immobiliari dichiarati nelle compravendite immobiliari, ha prodotto una serie di risultati comparabili.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori rilevati dai maggiori Osservatori Immobiliari operanti nella provincia di Bergamo.

Nell'assumere il valore unitario da utilizzare nella valutazione dell'immobile si è considerata la localizzazione, la dotazione dei servizi, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato d'uso e di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dalle indagini effettuate è risultato che, nelle compravendite del libero mercato, il valore unitario medio di immobili nuovi in classe A, con la consistenza simile a quella dell'immobile da stimare, è pari a un valore di € 1.800,00 €/mq.

Trattandosi di una costruzione di circa 17 anni ed essendo la stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva, ho effettuato gli opportuni adeguamenti in funzione, della vetustà, dello stato d'uso e di manutenzione e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi. La stima delle autorimesse, come è prassi comune, è stata effettuata a corpo.

Il valore dell'immobile è stato determinato quale prodotto tra il valore unitario espresso al metro quadrato e la superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo gli usi del luogo.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
- Uffici del registro di Bergamo;
- Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- F.I.M.A.A. - Listini prezzi Immobili - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- Case e Terreni - Osservatorio immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- O.M.I. - Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate e Valori immobiliari dichiarati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- F.I.M.A.A.: appartamenti nuovi classe A - min. 1.600,00 €/mq. - max. 1.800,00 €/mq.
- Case e terreni Osservatorio Immobiliare: appartamenti nuovi classe A - min. 2.200,00 €/mq. - max. 2.500,00 €/mq.
- O.M.I. - min.1.350,00 €/mq. - max 1.600,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Le Agenzie Immobiliari operanti nel comune di Capriate San Gervasio

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento mapp. 2892 sub 25 . Abitazione di tipo civile [A2] Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.568,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	80,00	€ 1.800,00	€ 144.000,00
balconi	4,95	€ 1.800,00	€ 8.910,00
Giardino pertinenziale	8,50	€ 1.800,00	€ 15.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.210,00
Vetustà anni 16 (anno costruzione 2007) e condizioni d'uso detrazione del 20.00%			€ -33.642,00
Valore corpo			€ 134.568,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.568,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.568,00

Box mapp. 2892 sub 37. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	31,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento mapp. 2892 sub 25 via Mantegna 4	Abitazione di tipo civile [A2]	93,45	€ 134.568,00	€ 134.568,00
Box mapp. 2892 sub 37	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 22.285,20

vizi del bene venduto

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 126.282,80

Valore diritto e quota € 126.282,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **126.282,80**

Lotto: 004 - Box mappale 2892 sub 48

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box mappale 2892 sub 48 .

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, **particella 2892, subalterno 48**, scheda catastale T28825, indirizzo via Bustigatti, piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/6, classe 2, consistenza 31, rendita € 54,43

Derivante da:

- Costituzione del 26-06-2008. Pratica n. BG0221741 in atti dal 26-06-2008. Costituzione (n. 2499.1/2008).

- A Catasto Terreni il mappale 2892 di are 18,57 è stato ottenuto a seguito del frazionamento in data 19-06-2008 pratica n. BG 0213323 dal mappale 2796 a sua volta ottenuto per frazionamento del 14-12-2006 pratica n. BG0284820 dal mappale 136 di are 60,90.

Si allega la visura, l'elaborato planimetrico e la mappa catastale (**Allegato n.13**)

Confini: Corsello comune mappale 2892 sub 2, mappale 2892 sub 49, terrapieno, mappali 2892 sub 19 e 47

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

Nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente individuato catastalmente. I dati riportati corrispondono a quelli catastali. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il box fa parte del primo fabbricato del complesso immobiliare denominato "Residenza Atena", ubicato in Capriate San Gervasio in via Mantegna (traversa di via Bustigatti). La zona, periferica rispetto al centro di Capriate San Gervasio, presenta una bassa densità edilizia, ed è collocata ai margini dell'area agricola: l'immobile dista a circa quattrocento metri dal casello autostradale della Milano Venezia. La zona non è dotata di negozi di prossimità ma i servizi urbani (scuole, farmacia, municipio, ecc.) sono nel raggio di 1/1,5 Km. Il box fa parte di un fabbricato edificato sul mappale 2892 (ente urbano) di mq. 1.957

Caratteristiche zona: periferica ai margini della zona agricola

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 17 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Centro storico di Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bergamo e Milano

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna

Autorimessa di mq. 13 ubicata nel primo edificio del compendio immobiliare denominato Atena, accessibile attraverso la rampa e il corsello comune (mapp.2892 sub 2) - (**Allegato n. 3** - *documentazione fotografica foto n. 35*)

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione del box sono normali. La parete contro terra è in c.a quelle laterali in blocchi di calcestruzzo. Il pavimento è in battuto di cemento, la porta basculante è in lamiera grata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Inserita nella pratica dell'Abitabilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 14/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Nuova costruzione residenziale Lotto n. 1 Comparto A PL n. 19

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/2007.

Numero pratica: 6843

Intestazione: OMISSIS i

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuova costruzione residenziale variante alla DIA 14/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot. 6843

Abitabilità/agibilità in data 06/08/2008 al n. di prot. 10582

Si allega copia della D.I.A. (**Allegato n. 4**)

NOTE: Le opere di urbanizzazione sono state eseguite a seguito del permesso di costruzione prot. n. 7908 - pratica edilizia n. 13/2007 del 24-05-2007 con ultimazione dei lavori in data 22-07-2008 come da comunicazione prot. n. 9929.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Box mappale 2892 sub 48 .

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 22 del 05-04-2022
Zona omogenea:	Ambito edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 - NTA Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalente è quella residenziale. In detta zona, nel rispetto degli indici, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. (Allegato n. 5 - estratto P.G.T.)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con atto in data 15-01-2007 n. 25378/2973 di repertorio del notaio Francesco Luigi Patanè, trascritto a Bergamo in data 14-02-2007
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione già realizzate.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,4 mc./mq.
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	m. 10
Volume massimo ammesso:	secondo gli indici
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 4 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Box mappale 2892 sub 48

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mantegna

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/12/2004.** In forza di Decreto Ministero dell'Interno - a rogito di , in data 20/12/1985, ai nn. ; trascritto a , in data 31/12/1987, ai nn. 35103/23643.

Note: Con il Decreto del Ministero dell'Interno , pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 4 del 07-01-1986, viene conferita la qualifica di ente ecclesiastico civilmente riconosciuto OMISSIS e vengono contestualmente estinti gli OMISSIS i, trasferendo di diritto all'Istituto medesimo i loro patrimoni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS , in data

17/12/2004, ai nn. 152101/41747; trascritto a Bergamo, in data 05/01/2005, ai nn. 974/666.

Note: Con tale atto OMISSIS ha venduto alla società OMISSIS, terreno al foglio 9 mappale 136 di are 60,90.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS , in data 30/01/2007, ai nn. 25433/3005; trascritto a Bergamo, in data 08/02/2007, ai nn. 8376/5037.

Note: Con tale atto la società OMISSIS venduto alla OMISSIS , terreni al foglio 9 mappale 2796 di are 23,00 unitamente ad altro terreno

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS ; trascritto a Bergamo, in data 23/07/2019, ai nn. 38001/25142.

Note: Con tale atto la società OMISSIS ha venduto alla OMISSIS gli immobili oggetto di valutazione.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio OMISSIS in data 30/01/2007 ai nn. 25335/3006; Registrato a Bergamo in data 06/02/2004 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2007 ai nn. 8377/2068; Importo ipoteca: € 3945000,00; Importo capitale: € 2630000,00; Note: Con annotamento n. 5891/1865 del 03-02-2009 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al foglio 2 mappale 2892 subalterno 702, unitamente ad altri beni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS .; Derivante da: mutuo fondiario iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 39478/27055.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna

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: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Il box non è gravato da pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 65,00.

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: 17,81

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: 19,869 (millesimi comunicati dall'Amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Immobile non vincolato. Nessuna prelazione

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Box	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

la porzione immobiliare non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 07/01/2021 non registrato per l'importo annuo di euro 600,00 con cadenza mensile

Registrato a NON REGISTRATO

Trascritto a NON TRASCritto

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 06/01/2025

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna causa in corso

Opponibilità ai terzi: NO

Si allega copia del contratto di locazione (**Allegato n.14**)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione del box è stata effettuata a corpo come prassi comune, dopo aver effettuato le opportune ricerche di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
- Uffici del registro di Bergamo;
- Ufficio tecnico di Capriate San Gervasio;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- F.I.M.A.A. - Listini prezzi Immobili - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- Case e Terreni - Osservatorio immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- O.M.I. - Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate e Valori immobiliari dichiarati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- F.I.M.A.A.: Box - min. 13.000,00 cad. - max. 15.000,00 cad.

- Case e terreni Osservatorio Immobiliare: box - min. 14.000,00 cad.. - max. 16.000,00 cad.

Altre fonti di informazione: Le Agenzie Immobiliari operanti nel comune di Capriate San Gervasio

12.3 Valutazione corpi:

Box mappale 2892 sub 48. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 17.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	13,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 17.000,00
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box mappale 2892 sub 48 - via Mantegna	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	13,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.550,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 14.450,00

Valore diritto e quota € 14.450,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.450,00

Lotto: 005 - Deposito mappale 2892 sub 702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Mantegna

Quota e tipologia del diritto
OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, **particella 2892, subalterno 702**, scheda catastale T28826, indirizzo via Bustigatti, piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/2, classe 2, consistenza 4, rendita € 7,85

Derivante da:

- Costituzione del 26-06-2008. Pratica n. BG0221741 in atti dal 26-06-2008. Costituzione (n. 2499.1/2008).

- A Catasto Terreni il mappale 2892 di are 18,57 è stato ottenuto a seguito del frazionamento in data 19-06-2008 pratica n. BG 0213323 dal mappale 2796 a sua volta ottenuto per frazionamento del 14-12-2006 pratica nh. BG0284820 dal mappale 136 di are 60,90.

Confini: Terrapieno, mappale sub 25, locale immondizie sub 1, box mappale 701 (**Allegato n. 15 - visura, elaborato planimetrico e planimetria catastale**)

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

Nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente individuato catastalmente. I dati riportati corrispondono a quelli catastali.

Va evidenziato che l'area del ripostiglio è stata inglobata nell'adiacente box mappale 2892 sub 701 di proprietà del sig.OMISSIS. La planimetria catastale rappresenta, viceversa, un piccolo ripostiglio con accesso dal locale comune sub 1destinato a deposito immondizie. La planimetria catastale non rappresenta quindi l'attuale situazione.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il ripostiglio fa parte del primo fabbricato del complesso immobiliare denominato "Residenza Atena", ubicato in Capriate San Gervasio (BG) in via Mantegna (traversa di via Bustigatti).

Caratteristiche zona: periferica ai margini della zona agricola

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 17 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Centro storico di Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bergamo e Milano

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702

Trattasi di un piccolo deposito di 4 mq. adiacente al locale immondizie condominiale in prossimità dell'arrivo della rampa di accesso ai garage.

La superficie del deposito, previa demolizione della parete, è stata inglobata nell'adiacente box mappale 2892 sub 701 di proprietà del [REDACTED] (Allegato n. 3 - foto n.36)

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

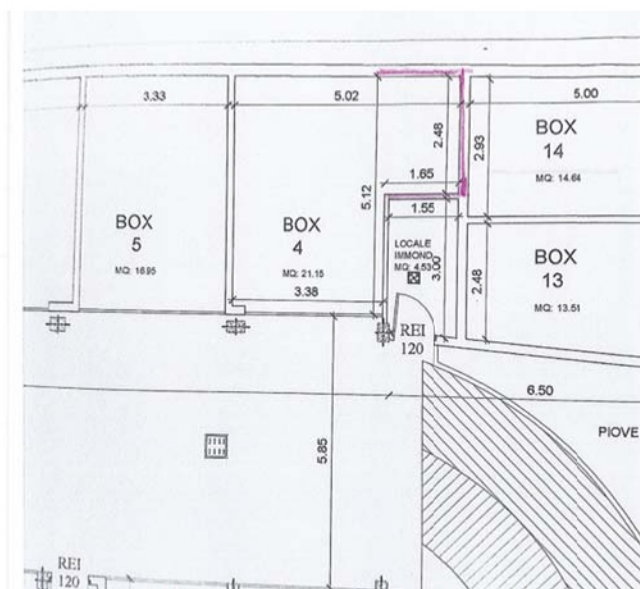
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione del box sono normali. La parete contro terra è in c.a , le due laterali in blocchi di calcestruzzo. Il pavimento è in piastrelle ceramiche.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Inserita nella pratica dell'Abitabilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO



Ripostiglio inglobato nel box mappale 2892 sub 701 di terzi.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 14/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Nuova costruzione residenziale Lotto n. 1 Comparto A PL n. 19

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/2007.

Numero pratica: 6843

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuova costruzione residenziale variante alla DIA 14/2007

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 06/08/2008 al n. di prot. 10582

Si allega copia della D.I.A. (Allegato n. 4)

La DIA in variante pratica 6843 del 2007 rappresentava l'area del ripostiglio già inglobata nel box sub 701 e pertanto, dal punto di vista edilizio l'attuale situazione è conforme all'autorizzazione edilizia. Vi è invece discordanza con la planimetria catastale.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Mantegna**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Mantegna**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 22 del 05-04-2022
Zona omogenea:	Ambito edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 - NTA Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalente è quella residenziale. In detta zona, nel rispetto degli indici, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati.(Allegato n. 5 - estratto P.G.T.)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata con atto in data 15-01-2007 n. 25378/2973 di repertorio del notaio Francesco Luigi Patanè, trascritto a Bergamo in data 14-02-2007
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione già realizzate.
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:	1,4 mc./mq.
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	m. 10
Volume massimo ammesso:	secondo gli indici
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Mantegna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale del ripostiglio lo rappresenta con accesso dal locale comune destinato al deposito delle immondizie. Nel corso del sopralluogo ho rilevato che questo accesso è stato murato e la superficie del ripostiglio, come già riferito, è stata inglobata nel box mappale 2892 sub 701 di proprietà del sig. OMISSIS.

Descrizione delle opere da aggiornare: Ripristinare l'accesso verso il locale immondizie e realizzare la muratura di chiusura verso il box di terzi.

Oneri di regolarizzazione	
Opere murarie e posa in opera di porta	€ 700,00
Totale oneri: € 700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/12/2004.** In forza di Decreto Ministero dell'Interno - a rogito di , in data 20/12/1985, ai nn. ; trascritto a , in data 31/12/1987, ai nn. 35103/23643.

Note: Con il Decreto del Ministero dell'Interno , pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 4 del 07-01-1986, viene conferita la qualifica di ente ecclesiastico civilmente riconosciuto OMISSIS e vengono contestualmente estinti gli OMISSIS i, trasferendo di diritto all'Istituto medesimo i loro patrimoni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS , in data 17/12/2004, ai nn. 152101/41747; trascritto a Bergamo, in data 05/01/2005, ai nn. 974/666.

Note: Con tale atto OMISSIS ha venduto alla società OMISSIS, terreno al foglio 9 mappale 136 di are 60,90.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS , in data 30/01/2007, ai nn. 25433/3005; trascritto a Bergamo, in data 08/02/2007, ai nn. 8376/5037.

Note: Con tale atto la società OMISSIS venduto alla OMISSIS , terreni al foglio 9 mappale 2796 di are 23,00 unitamente ad altro terreno

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS ; trascritto a Bergamo, in data 23/07/2019, ai nn. 38001/25142.

Note: Con tale atto la società OMISSIS ha venduto alla OMISSIS gli immobili oggetto di valutazione.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio OMISSIS in data 30/01/2007 ai nn. 25335/3006; Registrato a Bergamo in data 06/02/2004 ai nn. 1369; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2007 ai nn. 8377/2068; Importo ipoteca: € 3945000,00; Importo capitale: € 2630000,00; Note: Con annotamento n. 5891/1865 del 03-02-2009 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al foglio 2 mappale 2892 subalterno 702, unitamente ad altri beni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.; Derivante da: mutuo fondiario iscritto/trascritto a Bergamo in

data ai nn. 39478/27055.

Dati precedenti relativi ai corpi: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702

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: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna

Il bene non è gravato da pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 20.

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: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione da parte dello stato

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	4,00	0,20	0,80
		4,00		0,80

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

la porzione immobiliare non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Come già riferito la superficie del ripostiglio è stata inglobata nel box del sig. Alessandro Pozzi senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Nessuna causa in corso.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione del ripostiglio è stata effettuata utilizzando lo stesso metodo delle valutazioni precedenti.

12.2 Fonti di informazione:

Stesse fonti consultate precedentemente.

12.3 Valutazione corpi:

**Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702. Magazzini e locali di deposito [C2]
Capriate San Gervasio (BG), via Mantegna**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio	0,80	€ 1.800,00	€ 1.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.440,00
vetustà 16 anni e condizioni d'uso detrazione del 25.00%			€ -360,00
Valore corpo			€ 1.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Piccolo ripostiglio mappale 2892 sub702	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,80	€ 1.080,00	€ 1.080,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 162,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 700,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 218,00

Valore diritto e quota € 218,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 218,00

Allegati

LOTTO n. 1

- 1) Visura storica mapp. 2892/10, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto mappa;
- 2) Visura storica mapp. 2892/28 e planimetria catastale;
- 3) Documentazione fotografica di tutti i lotti:

- 4) Copia D.I.A.;
- 5) Estratto P.G.T.;
- 6) Copia preliminare;

LOTTO n. 2

- 7) Visura storica mapp. 2892/20, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- 8) Visura storica mapp. 2892/38 e planimetria catastale;
- 9) Copia preliminare di vendita;

LOTTO n.3

10) Visura storica mapp. 2892/25, elaborato planimetrico e planimetria catastale;

11) Visura storica mapp. 2892/37 e planimetria catastale;

12) Copia Preliminare di vendita;

LOTTO n.4

13) Visura storica mapp. 2892/48, elaborato planimetrico e planimetria catastale;

14) Copia contratto di locazione;

LOTTO n.5

15) Visura storica mapp. 2892/702, elaborato planimetrico e planimetria catastale.

29-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Filippo Carnevale

Oggetto: Re:procedura esecutiva immobiliare n. 309/2023 del Tribunale di Bergamo

Mittente: "filippo.carnevale@archiworldpec.it" <filippo.carnevale@archiworldpec.it>

Data: 17/05/2024, 10:59

A: simone.minola@bergamo.pecavvocati.it

Buongiorno avvocato,

la sezione urbana di tutti gli immobili ubicati in Capriate oggetto della perizia è **CA** (nella email lei ha indicato SA).

Cordiali saluti

Filippo Carnevale

dott. arch. Filippo Carnevale
via Casalino 13 - 24121 Bergamo
tel. 035 243445 - 338 7081312
architettocarnevale@gmail.com

Da "Simone Minola" simone.minola@bergamo.pecavvocati.it

A filippo.carnevale@archiworldpec.it

Cc

Data Fri, 17 May 2024 10:49:30 +0200

Oggetto procedura esecutiva immobiliare n. 309/2023 del Tribunale di Bergamo

Egr. arch. Filippo Carnevale,

Le scrivo nella mia qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto.

Esaminando il Suo elaborato peritale mi sono accorto che nella descrizione e/o identificazione catastale di tutti gli immobili pignorati e oggetto di esecuzione manca la sezione urbana afferante il comune di Capriate San Gervaso.

Per cortesia mi può confermare che la sezione in questione è **SA** ?

In attesa di un Suo cortese riscontro, invio i migliori saluti.

Simone Minola



Privo di virus.www.avast.com