

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 469/2023

PROMOSSA DA

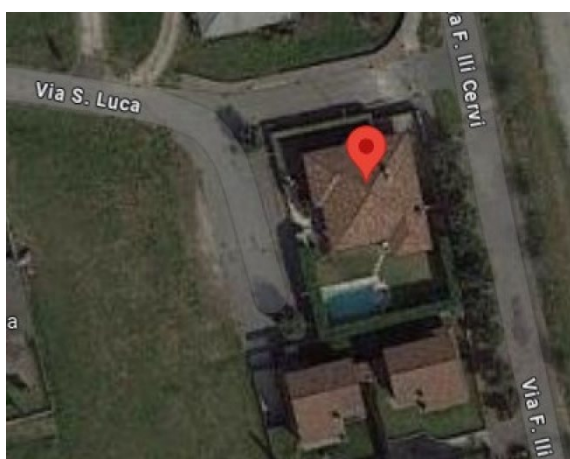
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola
Codice fiscale: SCLMRC69H22A794T
Partita IVA: 02782620161
Studio in: Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo
Telefono: 035233555
Email: m.scola@studiopergreffiscola.it
Pec: marco.scola@archiworldpec.it

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località/Frazione
via San Luca 26

INDICE

Lotto: 001 - Villa bifamiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A- villa bifamiliare	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A- villa bifamiliare	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A- villa bifamiliare	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A- villa bifamiliare	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A- villa bifamiliare	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A- villa bifamiliare	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A- villa bifamiliare	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2024 alle 09:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola

Data nomina: 21-12-2023

Data giuramento: 22-12-2023

Data sopralluogo: 09-02-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 09/02/2024 lo scrivente CTU effettuava sopralluogo all'immobile sito in Capriate San Gervasio, in via San Luca 26, e procedeva con l'accesso all'immobile. Accesso agli atti presso enti: il 05/01/2024 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; Richiesta 20/03/2024 presso ufficio anagrafe Comune di Capriate San Gervasio (Bg) dei certificati di residenza e stato civile; Nelle date 09/01/2024, 01/02/2024, 29/02/2024, 04/03/2024 accesso agli atti e appuntamenti per verifiche presso Ufficio tecnico e archivi comunali di Capriate San Gervasio (Bg)

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
via San Luca 26

Lotto: 001 - Villa bifamiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- villa bifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Luca 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a CASTEL DEL MONTE (AQ) il 01/05/1962 cf:OMISSIS, foglio 4, particella 3044, subalterno 702, indirizzo via San Luca 26, piano T - S1, comune Capriate San Gervasio, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 883,14

Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2012 Pratica n. BG0173080 in atti dal 29/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20177.1/2012) - VARIAZIONE del 29/06/2011 Pratica n. BG0233666 in atti dal 29/06/2011 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36488.1/2011) - Atto del 19/12/2013 Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 143238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36173.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 31/12/2013 - VARIAZIONE del 29/06/2011 Pratica n. BG0233666 in atti dal 29/06/2011 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36488.1/2011) - COSTITUZIONE del 17/06/2010 Pratica n. BG0201503 in atti dal 17/06/2010 COSTITUZIONE (n. 1747.1/2010)

Confini: a est via San Luca, a nord strada collegamento tra via San Luca e via F.lli Cervi, a nord ovest sub 703, a ovest via F.lli Cervi, a sud altra unità.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a CASTEL DEL MONTE (AQ) il 01/05/1962 cf:OMISSIS proprietà 1/1, foglio 4, particella 3044, subalterno 704, indirizzo via San Luca 28, piano S1, comune Capriate San Gervasio, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie 28 mq, rendita € 47,41

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2012 Pratica n. BG0173080 in atti dal 29/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20177.1/2012) - VARIAZIONE del 29/06/2011 Pratica n. BG0233666 in atti dal 29/06/2011 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALEULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36488.1/2011) - Atto del 19/12/2013 Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 143238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36173.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 31/12/2013 - VARIAZIONE del 29/06/2011 Pratica n. BG0233666 in atti dal 29/06/2011 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36488.1/2011) - COSTITUZIONE del 17/06/2010 Pratica n. BG0201503 in atti dal 17/06/2010 COSTITUZIONE (n. 1747.1/2010)

Confini: a nord corsello comune sub 701, a ovest altra unità sub 705, a sud terrapieno, a est sub 702

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Leolandia (parco divertimenti).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: villaggio Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale 1 km, fermata autobus 600 metri, aeroporto 10 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A- villa bifamiliare**

L'immobile fa parte di una villa con due unità abitative, posto in zona periferica rispetto al centro di Capriate, nella zona tra il parco divertimenti e il villaggio patrimonio dell'Unesco di Crespi. Il cespite oggetto della procedura è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera con cabina armadio al piano terra. Al piano interrato 4 locali pluriuso (di cui uno affacciato su vuoto esterno dal piano terra), lavanderia, due bagni e disimpegno oltre che autorimessa doppia cui si accede da corsello condominiale posto a Nord. Al piano terra si trova anche ampio giardino privato con portico e piscina non autorizzata. La pavimentazione nel soggiorno, camera, disimpegno al piano terra è in parquet, negli altri locali al piano interrato in gres, nei bagni in ceramica con rivestimento sempre in ceramica al piano terra e in mosaico al piano interrato. Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, al piano interrato è dotato di lavabo, water, bidet e vasca. I serramenti sono in legno con vetrocamera, le porte in legno, i portoncini blindati. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è con sistema radiante a pavimento al piano terra e termoconvettori al piano interrato, ed è garantito da una centrale termica in condivisione con l'altra unità abitativa dello stesso stabile, non oggetto di pignoramento. Va precisato che anche la parte impiantistica riguardante acqua e gas, secondo quanto asserito dal proprietario è in condivisione con l'altra unità immobiliare adiacente, e le spese di gestione vengono forfettariamente concordate tra le 2 proprietà senza una chiara metodologia di divisione. Lo stato manutentivo è buono. Si sono riscontrate irregolarità rispetto al Permesso di Costruire e sue varianti depositate presso l'ufficio tecnico descritte meglio nel capitolo riferito alla conformità edilizia.

Superficie complessiva di circa mq **810,50**

E' posto al piano: Terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni buone, sia per le parti esterne che internamente l'abitazione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e scorrevoli materiale: legno e vetrocamera protezione: frangisole materiale protezione: alluminio condizioni: buone Note: Alcuni serramenti posti al piano interrato sono corredati con inferriate di protezione

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra naturale condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, camera e disimpegno piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato effetto legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimento bagno piano terra e locali al piano interrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: locale piano interrato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno piano terra
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: mosaico condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno piano interrato
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti esterne materiale: pietra a vista condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzioni di murature esterne
<i>Scale</i>	posizione: a disegno curvilineo rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala esterna posta a Ovest di collegamento tra il piano terra e piano interrato
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala di collegamento tra il piano Terra e interrato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	conformità dell'impianto allegata alla richiesta di agibilità dell'immobile
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

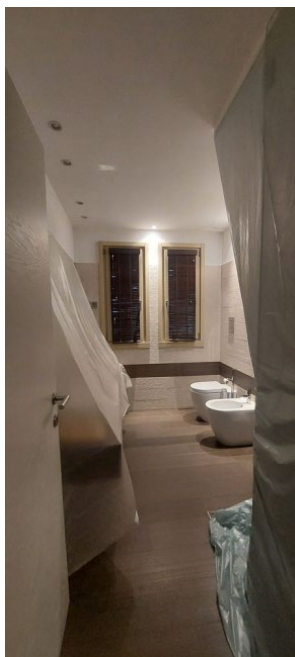
<p>Note</p>	<p>l'impianto è in condivisione con l'altra unità immobiliare facente parte dell'immobile, non oggetto di pignoramento. Ad oggi non sono presenti sistemi di calcolo dei consumi atti a dividere i costi di produzione di energia tra le 2 unità abitative. Dovrà essere predisposto o impiantistica atta a calcolare i consumi puntuali delle rispettive abitazioni, o ripartizione tramite redazione tabella millesimale intesa come riscaldamento centralizzato di mini condominio.</p>
<p>Condizionamento e climatizzazione:</p>	
<p>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</p>	<p>SI</p>
<p>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</p>	<p>NO</p>
<p>Note</p>	<p>non è stata fornita dichiarazione di conformità</p>



P.T. - SOGGIORNO/ENTRATA



P.T.- CAMERA



P.T.-BAGNO



P.-1 -LOCALE PLURIUSO



P.-1 - AUTORIMESSA DOPPIA

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 30/2008 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova Costruzione PL 27/A lotto 3A

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/2008 al n. di prot. 2390

Rilascio in data 02/02/2009 al n. di prot. 1573

Abitabilità/agibilità in data 02/08/2012 al n. di prot. 9518

NOTE: Il Permesso di Costruire 30/2008 e l'autorizzazione Paesistica 30/2008 per la nuova costruzione relativa all'Ambito B PL 27/A Lotto 3A, sono state volturate, così come da istanze di richiesta del 18/12/2008 prot 16945 e del 13/03/2009 prot 3998 alla OMISSIS. L'agibilità è stata presentata dalla OMISSIS, in data 02/08/2012 prot. 9518 non vi è rilascio.

Numero pratica: 30/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione Paesistica

Per lavori: Nuova Costruzione PL

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/2008 al n. di prot. 2390

Rilascio in data 02/02/2009 al n. di prot. 1572

NOTE: Il Permesso di Costruire 30/2008 e l'autorizzazione Paesistica 30/2008 per la nuova costruzione relativa all'Ambito B PL 27/A Lotto 3A, sono state volturate, così come da istanze di richiesta del 18/12/2008 prot 16945 e del 13/03/2009 prot 3998 alla OMISSIS.

Numero pratica: 121/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante postuma al Permesso di costruire
 Per lavori: Nuova Costruzione PL 27/A Lotto 3A modifica tavolati interni
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 27/05/2011 al n. di prot. 6480

NOTE: Si fa presente che nella documentazione esaminata relativa alla DIA in oggetto, si riscontrano delle anomalie di rappresentazione del progetto di partenza, cui riferita la suddetta pratica in Variante, che non trovano riscontro correttamente nella tavola di comparazione dei gialli e rossi. Altresì la pratica di variante si riferiva, come da titolazione a modifica tavolati interni, e non per interventi che incidono sui parametri edilizi-urbanistici, come invece sono maggior volumi e maggior scavi riscontrati invece allo stato dei luoghi.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- villa bifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Luca 26

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'altezza del piano interrato non è come dichiarato nel Permesso di Costruire 30/2008 pari a 2.5 mt, ma bensì 2.73 mt, in difformità dalle NTA e Regolamento Edilizio per quel che riguarda i locali posti interrati e con destinazione accessori. Non sanabile in quanto la zona ha un vincolo paesistico ambientale parte III DL 42/2004 e non è nel 2% ammissibile di difformità.

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino stato autorizzato

Descrizione delle opere da aggiornare: Sinteticamente le opere necessarie riguardano le lavorazioni occorrenti per alzare la quota attuale del pavimento di circa 23 cm di spessore per tutta la superficie del piano interrato per riportare la quota corretta autorizzata di 2.50 ml secondo i titoli abilitativi; tramite lavorazioni edili, di seramentista, di piastrellista, di impiantista termo- idraulico, elettrico, comprensivo di tutte le attività di finitura per dare l'opera eseguita a regola d'arte

Oneri di regolarizzazione	
<i>lavorazioni necessarie per rialzare la quota del pavimento al piano interrato a quanto autorizzato secondo i titoli edilizi</i>	€ 45.000,00
Totale oneri: € 45.000,00	

Note: Secondo le norme comunali il volume degli edifici si computa "comprendendo in aggiunta anche i volumi al di sotto della quota 0.0 comunque abitabili e/o di altezza interna netta superiore a 2.60 mt

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di piscina interrata nel giardino di proprietà di 8.2 ml x 4.7 ml di altezza di circa 1.5 ml, realizzata senza titolo edilizio, non sanabile in quanto la zona ha un vincolo paesistico ambientale parte III DL 42/2004.

Regolarizzabili mediante: demolizione e rimessa in pristino a prato

Descrizione delle opere da aggiornare: Sinteticamente le opere necessarie riguardano la demolizione delle parti in muratura, della pavimentazione, impiantistica con loro totale smaltimento in discarica e successivo rinterro dello scavo con terreno per formazione a prato

Oneri di regolarizzazione	
<i>Lavori edili di rimessa in pristino, comprese spese tecniche</i>	€ 20.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il profilo del terreno al piano interrato crea un'area calpestabile in difformità dal Permesso di Costruire, non sanabile in quanto la zona ha un vincolo paesistico ambientale parte III DL 42/2004. La norma comunale recita che "i profili del terreno sistemato dopo l'intervento su ogni prospetto non potranno presentare sbancamenti o riporti in ogni punto superiore a cm 120 rispetto al terreno naturale preesistente"

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino autorizzato

Descrizione delle opere da aggiornare: lavorazioni edili necessari quali sinteticamente: formazioni muri di contenimento, rivestiti dal lato intercapedine in pietra come l'esistente con successivo rinterro di terra per formazione a prato ad una quota come da progetto a -120 cm rispetto alla quota marciapiede, come da autorizzazioni edilizie, sono altresì comprese le opere di impermeabilizzazione, pavimentazione porzione intercapedine, impiantistiche e di finitura varie per dare l'opera eseguita come da progetto autorizzato secondo i titoli abilitativi

Oneri di regolarizzazione	
---------------------------	--

<i>lavorazioni edili per rimessa in pristino e spese tecniche</i>	€ 25.000,00
Totale oneri: € 25.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel piano interrato l'ingresso e un locale pluriuso posti a Ovest son diversi rispetto a quanto assentito dai titoli abilitativi formando un'ampliamento dei locali di circa 6 mq totali.

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino stato autorizzato

Descrizione delle opere da aggiornare: Sinteticamente le lavorazioni necessarie per il ripristino dello stato autorizzato comprendono lavori edili di demolizione e costruzioni murature, opere di serramentista e di finiture varie per dare l'opera eseguita a regola d'arte

Oneri di regolarizzazione	
<i>lavorazioni occorrenti per lo spostamento della porzione di muratura nella sua posizione originale secondo progetto autorizzato</i>	€ 9.000,00
Totale oneri: € 9.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Quanto riferito circa la conformità edilizia è stato condiviso con l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriate san Gervasio, che ha confermato che le opere difformi non possono essere oggetto di compatibilità paesaggista e pertanto di sanatoria edilizia ma è ammesso unicamente il ripristino dello stato autorizzato secondo i titoli abilitativi rilasciati.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- villa bifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Luca 26

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del consiglio comunale n. 7 del 07/03/2023
Ambito:	Sistema del Tessuto Urbano Consolidato - Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici. Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso: 1) i negozi e le botteghe per il commercio; 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %); 3) le sedi di associazioni ed Enti; 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste; 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati; 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo. Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6. E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona. Gli eventuali nuovi insediamenti turistico/alberghieri e direzionali sono subordinati al reperimento di aree per servizi pubblici pari al 100% della loro S.L.P. complessiva. Sono ammesse monetizzazioni nei casi previsti dal Piano dei Servizi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- villa bifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Luca 26

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto all'autorizzato e alla planimetria catastale che risulta difforme rispetto a quanto rilevato in loco. In riferimento agli abusi emersi rispetto ai Titoli abilitativi, nella fattispecie sinteticamente: al piano terra presenza di una piscina nel giardino di proprietà esclusiva, posta a Sud; al piano interrato ampliamento volumetrico del locale pluriuso e disimpegno posti a Ovest; sempre nel piano interrato nell'area di proprietà esclusiva posta a Nord Ovest è stato eseguito un totale sbancamento fino alla quota pavimento del piano interrato diversamente da quanto autorizzato che prevedeva dei "vasconi" solo fino a -1.20 dalla quota 0.00 piano terra; l'altezza interna del piano interrato ad oggi è 2.73 ml e non 2.50 ml. Va precisato che una volta eseguiti i lavori di rimessa in pristino degli abusi sopracitati e meglio descritti nel paragrafo Conformità Edilizia, la Planimetria Catastale dovrà essere oggetto di variazione per allineare la rappresentazione della scheda con quanto regolarmente autorizzato e oggetto di ripristino

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Rappresentazione corretta rispetto a quanto autorizzato

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA di variazione	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Note: La variazione catastale dovrà essere eseguita dopo la rimessa in pristino secondo quanto autorizzato con le licenze edilizie

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/03/1990 al 19/12/2003. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A OMISSIS nato a Vimercate (MI) in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, OMISSIS nato a Trezzo Sull'adda (MI) in data 24 luglio 1961 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, OMISSIS nato a Trezzo Sull'adda (MI) in data 21 giugno 1958 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, Mandelli Marta Carla nata a Trezzo Sull'adda (MI) in data 1 gennaio 1956 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, OMISSIS nata a Trezzo Sull'adda (MI) In data 30 maggio 1954 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 9 Particella 2853, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 3044 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla ed altri immobili sono pervenuti per certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Ponte San Pietro del 15 marzo 1990 repertorio n. 87 /1990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 30 luglio 1992 al numero di registro generale 25532 e numero di registro particolare 17950 da Mandelli Carlo nato a Trezzo Sull'Adda (MI) in data 22 febbraio 1914 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 16 settembre 1989 degli immobili siti nel comune di Capriate San Gervasio (BG) di cui alla procedura. Si precisa che: Eredità devoluta per legge con rinuncia del coniuge. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Pomarici Evelina del 9 dicembre 2002 repertorio n. 267482 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 1 giugno 2023 al numero di registro generale 31016 e numero di registro particolare 21111 a favore di OMISSIS nato a Vimercate (MI) in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, OMISSIS nato a Trezzo Sull'adda (MI) in data 24 luglio 1961 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, OMISSIS nato a Trezzo Sull'adda (MI) in data 21

giugno 1958 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, OMISSIS nata a Trezzo Sull'adda (MI) in data 1 gennaio 1956 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, OMISSIS nata a Trezzo Sull'adda (MI) in data 30 maggio 1954 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 1 Particella 752 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 1 Particella 752 Subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 1 Particella 752 Subalterno 3, riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 1 Particella 752 Subalterno 6, riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 1 Particella 752 Subalterno 7 e contro Mandelli Carlo nato a Trezzo Sull'Adda (MI) in data 22 febbraio 1914 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 16 settembre 1982 degli immobili siti nel comune di Capriate San Gervasio (BG) non oggetto della procedura.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/04/2008 al 23/10/2008. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A OMISSIS nata a Zanica (BG) in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà, OMISSIS nato a Treviglio (BG) in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 9 Particella 2853, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 3044 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 18 aprile 2008 repertorio n. 226/2008 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 dicembre 2008 al numero di registro generale 76393 e numero di registro particolare 44128 da OMISSIS nato a Trezzo Sull'adda (MI) in data 24 luglio 1961 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà e deceduto in data 10-10-2007 degli immobili siti nel comune di Capriate San Gervasio (BG) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva - atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Ciniglia Andrea del 24 luglio 2008 repertorio n. 56404/8102 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29 luglio 2008 al numero di registro generale 48684 e numero di registro particolare 28301 a favore di OMISSIS per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili riportato in NCT a Foglio 9 Particella 94, riportato in NCT a Foglio 9 Particella 299 e contro OMISSIS per i diritti pari a 2/10 di piena proprietà e deceduto in data 10 ottobre 2007 degli immobili siti nel comune di Capriate San Gervasio Sezione CAPRIATE D'ADDA (BG) non oggetto della procedura. - atto pubblico notarile di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Notaio Ciniglia Andrea del 24 giugno 2008 repertorio n. 56127/7987 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 30 giugno 2008 al numero di registro generale 42182 e numero di registro particolare 24477 a favore di OMISSIS nato e contro OMISSIS nato a Trezzo Sull'adda (MI) in data 24 luglio 1961 e deceduto in data 10 ottobre 2007.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/05/2008 al 19/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A OMISSIS. con sede in Brembate (BG) C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 9 Particella 2853, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 3044 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Patanè Francesco Luigi del 29 maggio 2008 repertorio n. 27239/3998 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 27 giugno 2008 al numero di registro generale 42026 e numero di registro particolare 24377 da OMISSIS nata a Trezzo Sull'adda (MI) in data 30 marzo 1954 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Capriate San Gervasio Sezione CAPRIATE D'ADDA (BG).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/2008 al 19/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A C.m.b, Costruzioni S.r.l. con sede in Brembate (BG) C.F. OMISSIS per i diritti pari a 8/10 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 9 Particella 2853, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 9 Particella 3044 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Patanè Francesco Luigi del 23 ottobre 2008 repertorio n. 27671/424-9 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 4 novembre 2008 al numero di registro generale 68744 e numero di registro particolare 39633 da Colombelli Maria Cristina nata a Zanica (BG) in data 11 settembre 1965 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà, OMISSIS nato a Treviglio (BG) in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà, OMISSIS nato a Vimercate (MI) in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 2/10 di piena proprietà bene personale, OMISSIS nata a Trezzo Sull'adda (MI) in data 1 gennaio 1956 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 2/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nato a Trezzo Sull'adda (MI) in data 21 giugno 1958 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 2/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Capriate San Gervasio Sezione CAPRIATE D'ADDA (BG).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita

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

Note: A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Vacirca Giovanni del 19 dicembre 2013 repertorio n. 143238/57453 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 31 dicembre 2013 al numero di registro generale 51784 e numero di registro particolare 36173 da OMISSIS. con sede in Brembate (BG) C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Capriate San Gervasio.

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 OMISSIS in data 19/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 31/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 504.000; Importo capitale: € 280.000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Vacirca Giovanni del 19 dicembre 2013 repertorio n. 143239/57454 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 31 dicembre 2013 al numero generale 51789 e al numero particolare 8349 a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 00208740266, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna, Piazza G.b. Dall'armi, 1, per capitale di € 280.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 504.000,00, a carico di OMISSIS nato a Castel Del Monte (AQ) in data 1 maggio 1962 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 4 Particella 3044 Subalterno 702, riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 4 Particella 3044 Subalterno 704 siti nel comune di Capriate San Gervasio (BG) .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 09/10/2023 ai nn. OMISSIS; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Bergamo del 14 settembre 2023 repertorio n. 6917 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 ottobre 2023 al numero generale 55007 e al numero particolare 37525 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di OMISSIS nato a Castel Del Monte (AQ) in data 1 maggio 1962 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 4 Particella 3044 Subalterno 702, riportato in NCEU a Sezione Urbana CA Foglio 4 Particella 3044 Subalterno 704 siti nel comune di Capriate San Gervasio (BG) .

Dati precedenti relativi ai corpi: A- villa bifamiliare

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A- villa bifamiliare

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Capriate San Gervasio (BG), via San Luca 26

non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il proprietario ha asserito che non ci sono spese condominiali.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- villa bifamiliare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella consistenza del piano interrato, non sono stati considerati i 6 mq di ampliamento del locale pluriuso posto a Ovest

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.T - Appartamento	sup lorda di pavimento	117,00	1,00	117,00
P.T balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
P.T porticato coperto	sup lorda di pavimento	42,00	0,25	10,50
P.T. Giardino e aree esclusive esterne	sup lorda di pavimento	117,00	0,10	11,70
P.T. Giardino e aree esclusive esterne	sup lorda di pavimento	215,00	0,02	4,30
P.-1 locali pluriuso	sup lorda di pavimento	166,50	0,70	116,55
P.-1 intercapedine coperta	sup lorda di pavimento	43,00	0,10	4,30
P.-1 cortile e area a verde	sup lorda di pavimento	105,00	0,05	5,25
		810,50		271,25

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.

Accessori:

A- villa bifamiliare 1. Box doppio in parallelo	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 26.5 mq Valore a corpo: € 25000 Note: Si accede all'autorimessa tramite corsello condominiale con accesso carrale posto a Nord; va precisato che l'autorimessa doppia è posta in parallelo, ed è confinata fisicamente solo su 2 lati (Nord e Ovest), mentre sui 2 restanti è aperta sia sul lato confine con altro spazio destinato a box di altra U.I. e aperta sia sul lato corsello condominiale.
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto non si ritiene divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

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: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

12.3 Valutazione corpi:

A- villa bifamiliare. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in parallelo Capriate San Gervasio (BG), via San Luca 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 461.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T - Appartamento	117,00	€ 1.700,00	€ 198.900,00
P.T balcone	1,65	€ 1.700,00	€ 2.805,00
P.T porticato coperto	10,50	€ 1.700,00	€ 17.850,00
P.T. Giardino e aree esclusive esterne	11,70	€ 1.700,00	€ 19.890,00
P.T. Giardino e aree esclusive esterne	4,30	€ 1.700,00	€ 7.310,00
P.-1 locali pluriuso	116,55	€ 1.700,00	€ 198.135,00
P.-1 intercapedine coperta	4,30	€ 1.700,00	€ 7.310,00
P.-1 cortile e area a verde	5,25	€ 1.700,00	€ 8.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 461.125,00
Valore corpo			€ 461.125,00
Valore accessori			€ 25.000,00

Valore complessivo intero	€ 486.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 486.125,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- villa bifamiliare	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in parallelo	271,25	€ 486.125,00	€ 486.125,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 48.612,50
Spese tecniche e per lavorazioni di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 99.400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 338.112,50
Valore diritto e quota	€ 338.112,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 338.112,50
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato, è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

- All.1 - Documentazione fotografica
- All.2 - Documentazione catastale e visure
- All.3 - Planimetrie
- All.4 - Autorizzazioni Edilizie
- All.5 - Documentazioni varie

24-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Scola