

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 556/2023

PROMOSSA DA
LUZZATTI POP NPLS 2021 srl

CONTRO
* * * (omissis) * * *
* * * (omissis) * * *

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli
Codice fiscale: RMPFNC70P07A794S
Studio in: Via G. Quarenghi 52 - 24122 Bergamo
Telefono: 035.0787587
Fax: 035.0787587
Email: francescoramp@tiscali.it
Pec: francesco.rampinelli@archiworldpec.it

Beni in **Villa D'adda (BG)**
Località/Frazione **Villa Bassa - San Martirio**
via Zappello, 20

INDICE

Lotto: 001 - Villetta di testa con giardino e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
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. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2024 alle 10.30

Creditore Procedente: LUZZATTI POP NPLS 2021 srl

Legale Creditore Procedente: Avv. Antonio Donvito

Esecutato: * * * (omissis) * * * (* * * (omissis) * * *) - * * * (omissis) * * * (* * * (omissis) * * *)

Creditore Interventuto: Condominio I Gelsi - Villa d'Adda

Legale Creditore Interventuto: Avv. Andrea Doneda (Condominio I Gelsi - Villa d'Adda)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli

Data nomina: 15-01-2024

Data giuramento: 31-01-2024

Data sopralluogo: 26-01-2024, 19-02-2024

Cronologia operazioni peritali: accesso ai luoghi in data 26-01-2024 e 19-02-2024 accessi ripetuti a Conservatoria Registri Immobiliari accessi ripetuti al Catasto accesso a U.T. Comune di Villa d'Adda

Beni in **Villa D'adda (BG)**
Località/Frazione **Villa Bassa - San Martirio**
via Zappello, 20

Lotto: 001 - Villetta di testa con giardino e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Villa Bassa - San Martirio, via Zappello, 20

Quota e tipologia del diritto

1/2 di * * * (omissis) * * *- Piena proprietà Cod. Fiscale: * * * (omissis) * * *

Quota e tipologia del diritto

1/2 di * * * (omissis) * * *- Piena proprietà
Cod. Fiscale: * * * (omissis) * * *

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: * * * (omissis) * * *, nato a BADOLATO (CZ) il 27/02/1972, c.f. * * * (omissis) * * *, pie-na proprietà per la quota di 1/2;

* * * (omissis) * * *, nata a LECCO (LC) il 01/06/1973, c.f. * * * (omissis) * * *, piena proprietà per la quota di 1/2,

foglio 5, particella 5882, subalterno 12, scheda catastale prot. n. BG0264062 del 14/08/2007, indirizzo via Zappello, sn (*), piano S1-T-1-2, comune Villa d'Adda, categoria A7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 128 mq, rendita € 637,82

Derivante da: Atto del 06/05/2008 Pubblico ufficiale NOSARI PEPPINO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) Repertorio n. 144242 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificato in atto

Confini: a nord proprietà di terzi; a est parcheggio comunale; a sud altra proprietà (sub 13); a ovest corsello d'accesso pedonale condominiale.

Note: (*) in corso di rettifica: via Zappello, 20.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: * * * (omissis) * * *, nato a BADOLATO (CZ) il 27/02/1972, c.f. * * * (omissis) * * *, pie-na proprietà per la quota di 1/2;

* * * (omissis) * * *, nata a LECCO (LC) il 01/06/1973, c.f. * * * (omissis) * * *, piena proprietà per la quota di 1/2,

foglio 5, particella 5882, subalterno 54, scheda catastale prot. n. BG0264062 del 14/08/2007, indirizzo via Zappello, sn (*), piano S1, comune Villa d'Adda, categoria C6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 32 mq, rendita € 53,92

Derivante da: Atto del 06/05/2008 Pubblico ufficiale NOSARI PEPPINO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) Repertorio n. 144242 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificato in atto

Confini: a nord terrapieno; a est corsello d'accesso carrale condominiale; a sud altra proprietà (sub 53); a ovest medesima proprietà (sub 12).

Note: (*) in corso di rettifica: via Zappello, 20.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il quartiere, tranquillo e residenziale ancorché compreso tra zone artigianali e non distante dalla strada provinciale, si sviluppa tra i rilievi collinari alle spalle del centro storico e la riva sinistra dell'Adda. La zona è dotata di alcuni servizi di vicinato e da un supermercato a breve distanza. Dista pochi minuti a piedi dal centro storico ed è servito dal trasporto pubblico e dalle principali vie di comunicazione. L'edificato nelle immediate vicinanze è piuttosto recente, ma vi sono nei pressi anche interessanti nuclei di antica formazione. Il quartiere è complessivamente ben tenuto, decoroso e ordinato, con contesto ambientale prossimo assai rilevante. E' possibile trovare facilmente parcheggio sia nei luoghi a ciò deputati, sia nelle strade interne di lottizzazione.

Caratteristiche zona: semicentrale tranquilla

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa parrocchiale, oratorio (raggiungibile a piedi), scuole infanzia, elementari, medie (raggiungibili a piedi), biblioteca (raggiungibile a piedi), negozi al dettaglio (presenti, rari), supermercato (nelle immediate vicinanze), percorsi verdi attrezzati (nelle vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Calusco d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda e zone umide pertinenti, sistema collinare.

Attrazioni storiche: centro storico medievale (diversi nuclei di antica formazione), chiesa di San Martirio, case fortificate, traghetto leonardesco.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ambito provinciale 0,05 km, stazione ferroviaria Cisano Bergamasco 6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Villetta di testa con giardino e box**

Villetta di testa in complesso residenziale di edilizia economico-popolare, articolato in due fabbricati con corte interna.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal corsello pedonale interno alla corte, attraverso un'area adibita a giardino esclusivo che circonda la porzione di casa su tre lati. L'unità è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno finestrato; al piano superiore, che si raggiunge mediante scala interna dalla zona di ingresso, uno stretto disimpegno distribuisce il bagno finestrato e due camere da letto, ognuna delle quali dotata di un proprio balcone; all'ultimo piano è presente un ampio locale sottotetto (h max ca. cm 260 all'assito, cm 225 sotto trave) completamente rifinito.

Al piano interrato, cui si accede per la scala interna, è collocato un locale cantina attrezzato a lavanderia, con aerazione da intercapedine; da qui, una porta REI introduce direttamente al box doppio, a sua volta comunicante con il corsello carrale condominiale.

Esposizione est/ovest. Termoautonomo.

Superficie complessiva di circa mq **353,29**

E' posto al piano: seminterrato/terra/primo/secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A01 (appartamento) + A43 (box); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 (compreso sottotetto) e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, quantunque alcune specifiche componenti necessitino di un intervento di riparazione. Gli spazi comuni hanno un buon livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, va detto che il marciapiede intorno alla casa, la presa di luce dell'intercapedine e le persiane esterne bisognerebbero di interventi di manutenzione, così come pure la caldaia; tuttavia, è da rimarcare il fatto che il livello delle finiture sia superiore rispetto a quello medio di questa categoria di edifici; inoltre, sia gli spazi interni che esterni della proprietà sono si rivelano ben tenuti, puliti e in ordine.

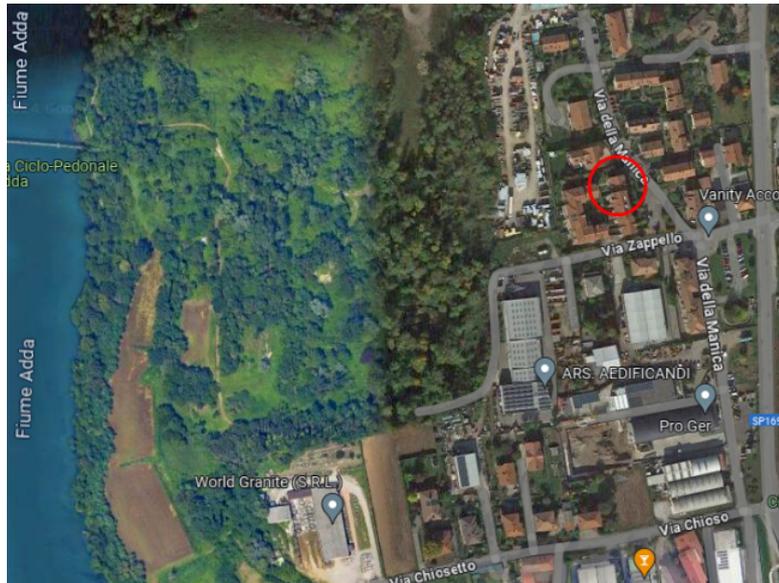
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno lamellare condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a elle materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: vetrocamera
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: in parte intonaco e in parte mattoni paramano condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in grès porcellanato condizioni: ottime
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca della realizzazione
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia

	alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto autonomo a radiatori, con generatore di calore a gas metano
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	0000-00-00
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



individuazione



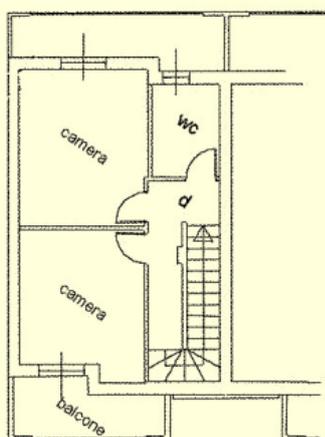
facciata principale



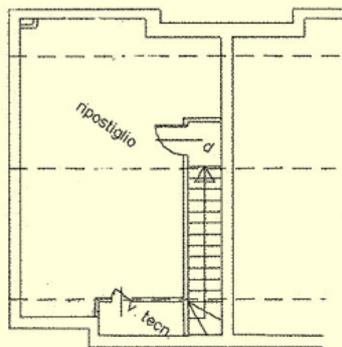
piano terra



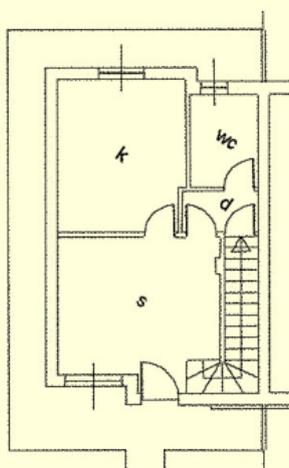
piano sottotetto



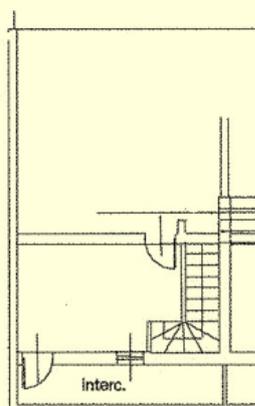
piano primo



piano sottotetto



piano terra



piano interrato

planimetrie ai vari livelli

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 118/2004 e successive varianti.

Intestazione: Cooperativa Casa Isola srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Complesso residenziale di edilizia economico-popolare (L. 167)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/05/2005 al n. di prot. 118

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Villa Bassa - San Martirio, via Zappello, 20

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Villa Bassa - San Martirio, via Zappello, 20

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 47 del 28/04/2018 (var. 1)
Ambito:	R2 - residenziale esistente.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 4 - Destinazioni d'uso [...] La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea. Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta. La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.). Le attività ammesse sono le seguenti: - le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; - gli alberghi e le attività ricettive; - le attività previste per la destinazione d'uso terziaria; - i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq; - i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti: - le attività produttive; - le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq; - i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago; - le attività agricole.</p> <p>Art. 13 - Zone R2 ed R3: residenziali esistenti Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2 ed R3. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette zone è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralz in nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore parametri edificatori di zona. Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Df SLP zona R2 0,35 mq/mq R 35% H m 9,50 nella zona R2 Nelle zone R2 ed R3 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 19 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sopra indicati sono elevabili fino al 10%.</p>

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione stipulata tra Comune di Villa d'Adda e Cooperativa Casa Isola srl (al cui rispetto sembrerebbero obbligati, per 20 anni, anche i subentranti)
Estremi delle convenzioni:	ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/04/2005 rep. 136807/30009 a rogito notaio NOSARI PEPPINO - ALZANO LOMBARDO, trascritta a Bergamo il 19-04-2005 ai nn. 20549/13795 (v. allegato 3).
Obblighi derivanti:	art. 10 - Gli alloggi ceduti alla "Cooperativa Casa Isola - societa' cooperativa a responsabilita' limitata" non possono essere alienati a nessun titolo, ne' su di essi puo' costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni (cinque) dalla data di prima cessione, salvo gravi e sopravvenuti motivi previsti dalla legge. Trascorsi i 5 anni (cinque) di cui al primo comma la cessione degli alloggi potra' avvenire, esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti soggettivi, vigenti al momento del subentro stesso per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. I trasferimenti in proprieta' degli alloggi, loro pertinenze ed accessori, successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: al prezzo di prima cessione sara' aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale; tale nuovo prezzo sara' diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'eta' dell'edificio, secondo la seguente tabella: * per cessioni cadenti dal primo anno al decimo 1% all'anno; * per cessioni cadenti oltre il decimo anno 15% all'anno. In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avvera' per analogia al secondo. La mancata osservanza delle sopra estese pattuizioni da parte della "Cooperativa Casa Isola - societa' cooperativa a responsabilita' limitata" o dei suoi aventi causa comportera' l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 12. [...] art. 21 - La presente convenzione ha una durata di anni 20 (venti).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	v. sopra (sembrerebbe operante fino al 19.04.2025)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9.50 m
Volume massimo ammesso:	n.d.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Villetta di testa con giardino e box.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Villa Bassa - San Martirio, via Zappello, 20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le schede catastali (appartamento e box) corrispondono allo stato di fatto riscontrato in corso di sopralluogo.

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

Note: Nulla osta alla dichiarazione di conformità catastale resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: - * * * (omissis) * * *, nato a Carvico (BG) il 03-10-1940, c.f. * * * (omissis) * * * **proprietario/i ante ventennio al 07/04/2005.** In forza di atto di compravendita - a rogito di not. F. Bulla - Bergamo, in data 16/01/1968, ai nn. 9992; trascritto a Bergamo, in data 07/02/1968, ai nn. 2215/1793.

Note: Trattasi di bene immobile precedente all'edificazione del complesso residenziale, di cui al f. 9, part. 1646.

Titolare/Proprietario: - Comune di Villa d'Adda, c.f. 00616720165 dal 07/04/2005 al 12/04/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di not. Peppino Nosari - Alzano Lombardo, in data 07/04/2005, ai nn. 136805/30008; trascritto a Bergamo, in data 19/04/2005, ai nn. 20543/13792.

Note: Trattasi di bene immobile precedente all'edificazione del complesso residenziale, di cui al f. 9, part. 1646.

Titolare/Proprietario: - Cooperativa Casa Isola srl - Capriate San Gervasio, c.f. 82006900169 dal 12/04/2005 al 06/05/2008. In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di not. Peppino Nosari - Alzano Lombardo, in data 12/04/2005, ai nn. 136807/30009; trascritto a Bergamo, in data 19/04/2005, ai nn. 20549/13795.

Titolare/Proprietario:

- * * * (omissis) * * *, nato a BADOLATO (CZ) il 27/02/1972, c.f. * * * (omissis) * * *, piena proprietà per la quota di 1/2;

- * * * (omissis) * * *, nata a LECCO (LC) il 01/06/1973, c.f. * * * (omissis) * * *, piena proprietà per la quota di 1/2, dal 06/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, a rogito di not. Peppino Nosari - Alzano Lombardo, in data 06/05/2008, ai nn. 144242/35582; trascritto a Bergamo, in data 15/05/2008, ai nn. 31821/18687.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VINCOLO DI DESTINAZIONE ESCLUSIVA - Scrittura privata autenticata con la quale il costruttore (Cooperativa Casa Isola srl di Capriate San Gervasio), nei confronti del Comune di Villa d'Adda, vincola i box realizzati al piano interrato con altezza superiore a m 2,20 alla destinazione esclusiva di autorimesse.; A rogito di not. Peppino Nosari - Alzano Lombardo in data 28/09/2007 ai nn. 142846/34500; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2007 ai nn. 60510/34780; La formalità riguarda il box (f. 5, mapp. 5882, sub 54).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Sondrio, sca - Sondrio contro * * * (omissis) * * *, * * * (omissis) * * *. Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di not. Laura Bonacina - Valmadrera in data 08/07/2016 ai nn. 15895/7531; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2016 ai nn. 30893/5214; Importo ipoteca: € 333200; Importo capitale: € 196000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srl contro * * * (omissis) * * *, * * * (omissis) * * *. Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 31/10/2023 ai nn. 8757 iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2023 ai nn. 63573/43608.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta di testa con giardino e box

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 - Villetta di testa con giardino e box
Abitazione in villini [A7] sito in Villa D'adda (BG), via Zappello, 20
 Non risultano gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 230.

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: Come da conteggi dell'amministratore di condominio per l'unità immobiliare di cui alla presente procedura sono presenti insoluti relativi agli esercizi precedenti pari a Euro 6.060,58.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Requisito di visitabilità, limitata però al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare non dispone di APE in quanto il titolo edilizio originario è stato rilasciato anteriormente al 08.10.2005. A titolo informativo, si porta a conoscenza che unità immobiliari recentemente compravendute nel medesimo contesto condominiale, più piccole e con due soli affacci, sono risultate essere in classe C.

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 - Villetta di testa con giardino e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale) è data dalla somma di: a) vani principali e accessori diretti misurata come segue: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; muri interni e muri perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; superficie lorda dei piani interrati misurata escludendo eventuali intercapedini; compresi eventuali locali di servizio diretto; eventuali rampe carrabili, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, esclusa dal conteggio; b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari) computate nella misura del 10%; superficie area esterna di pertinenza computata nella misura del 10% fino a concorrenza della superficie dell'unità principale, 2% la parte eccedente; c) pertinenze esclusive: la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) e del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coeff.	Sup. equivalente
piano terra (escluse scale)	sup lorda di pavimento	43,50	1,00	43,50
piano primo (escluse scale)	sup lorda di pavimento	43,50	1,00	43,50
piano sottotetto (escluse scale e h < 1,5 m)	sup lorda di pavimento	33,30	0,50	16,65
piano interrato (comprese scale)	sup lorda di pavimento	19,18	0,50	9,59

balconi P1	sup lorda di pavimento	13,81	0,10	1,38
giardino fino a concorrenza 115 mq	sup lorda di pavimento	115,00	0,10	11,50
giardino parte eccedente	sup lorda di pavimento	85,00	0,02	1,70
		353,29		127,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Villa d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Accessori:

A - Villetta di testa con giardino e box 1. Box doppio in parallelo	Identificato al n. A43 Posto al piano S1 Composto da vano di dimensioni superiori al normale, per due auto, facilmente raggiungibile dalla rampa comune, con porta basculante a doppia larghezza in acciaio zincato, impianto elettrico e di illuminazione. Sviluppa una superficie complessiva di 29 mq Destinazione urbanistica: box Valore a corpo: € 16000 Note: Vincolo di destinazione, v. capitolo formalità.
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene principale, per caratteristiche proprie, non è divisibile; a giudizio del perito, la congiunta vendita del box massimizza la reale appetibilità del bene principale ed assicura migliori possibilità di una rapida e vantaggiosa collocazione sul mercato.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione semicentrale, la zona tranquilla ma abbastanza servita, la relativa facilità dei collegamenti, la favorevole situazione ambientale, la buona possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali il buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il livello più che discreto delle finiture, l'essenziale dotazione degli impianti, il taglio dell'alloggio, l'esposizione, l'accesso).

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per ville e villini in normale stato di manutenzione, tra i 900 e i 1.250 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume il valore medio in considerazione del taglio e dello stato di manutenzione dell'edificio). I box sono

quotati tra i 580 e i 760 Euro al mq.

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 1.400 e i 1.500 Euro al metro quadro per gli immobili recenti, senza distinguere tra le tipologie e la posizione specifica (si assume il valore minimo: immobile in zona tranquilla, ma in contesto relativamente economico).

Gli annunci immobiliari relativi ad immobili comparabili (n. 3 appartamenti, prezzo medio richiesto Euro 1.440 al metro quadro), considerando un ribasso finale medio del 10%, confermano la rappresentatività dei valori sopra esposti.

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 1237 al metro quadro, approssimato per difetto a Euro 1230 al metro quadro, valore parametrico assunto per l'appartamento. Per il box si assume il valore a corpo di Euro 16.000.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Villa d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022;
OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione secondo semestre 2023;
www.borsinoimmobiliare.it (Tecnoborsa).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale 1300 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: www.mercato-immobiliare.info (rilevazione statistica annunci immobiliari);
www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliari);
www.cercacasa.it (annunci FIAIP);
www.formaps.it (Stimatrix).

12.3 Valutazione corpi:

A - Villetta di testa con giardino e box. Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio in parallelo Villa D'adda (BG), via Zappello, 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.218,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra (escluse scale)	43,50	€ 1.230,00	€ 53.505,00
piano primo (escluse scale)	43,50	€ 1.230,00	€ 53.505,00
piano sottotetto (escluse scale e h<1,5)	16,65	€ 1.230,00	€ 20.479,50
piano interrato (comprese scale)	9,59	€ 1.230,00	€ 11.795,70
balconi P1	1,38	€ 1.230,00	€ 1.697,40
giardino fino a concorrenza 115 mq	11,50	€ 1.230,00	€ 14.145,00
giardino parte eccedente	1,70	€ 1.230,00	€ 2.091,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.218,60
Valore corpo			€ 157.218,60
Valore accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 173.218,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.218,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta di testa con giardino e box	Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio in parallelo	127,82	€ 173.218,60	€ 173.218,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 25.982,79
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 460,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 146.775,81
Valore diritto e quota	€ 146.775,81

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 146.775,81
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di soggetto privato non soggetto IVA, si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%). Fatta salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa".

Allegati

- Allegato 1 - documentazione fotografica (cartella zip con files singoli)
- Allegato 2 - planimetrie (cartella zip con files singoli)
- Allegato 3 - documentazione ipocatastale (file pdf)
- Allegato 4 - documentazione tecnico-amministrativa (file pdf)
- Allegato 5 – documentazione condominiale (file pdf)

24-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Rampinelli