

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 130/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035681317
Email: studiorapizza@gmail.com
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

Beni in **Calciate (BG)**
Via Asnenga 21/A

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Abitazione	5
Corpo: Autorimessa	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Abitazione	6
Corpo: Autorimessa	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: Abitazione	13
Corpo: Autorimessa	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: Abitazione	14
Corpo: Autorimessa	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Abitazione	15
Corpo: Autorimessa	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo: Abitazione	16
Corpo: Autorimessa	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: Abitazione	17
Corpo: Autorimessa	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: Abitazione	18
Corpo: Autorimessa	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: Abitazione	20
Corpo: Autorimessa	20

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima.....	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	20
Adegamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2024 alle 11:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Data nomina: 09-04-2024
Data giuramento: 10-04-2024
Data sopralluogo: 11-05-2024

Cronologia operazioni peritali: - In data 11.04.2024 si è provveduto ad effettuare le prime indagini catastali ottenendo copia delle schede catastali e dell'elaborato planimetrico. - In data 07.05.2024 è stata trasmessa copia della richiesta di accesso agli atti al Comune di Calcinate. - Il sopralluogo è avvenuto in data 11.05.2024. - In data 31.05.2023 è stata trasmessa richiesta documentale all'Amministratore Condominiale. - L'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici del Comune di Cavernago è avvenuto in data 04.07.2024 con relativa estrazione/copia di documentazione di provvedimenti edilizi. - In data 29.07.2024 si è ottenuta copia delle spese condominiali e dei millesimi di proprietà.

Beni in **Calcinatè (BG)**
Via Asnenga 21/A

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinatè (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MACHADO Darcy Luis (CF MCHDCY64T15Z602F) - nato in BRASILE (EE) il 15/12/1964 - Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con PILLA FIORIO ELISABETH PILLA FIORIO Elisabeth (CF PLLLT73R64Z602G) - nata in BRASILE (EE) il 24/10/1973 - Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con MACHADO DARCY LUIS, foglio 9, particella 5473, subalterno 8, indirizzo Via Asnenga 21/A, piano T-1, comune B393, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 Vani, superficie Totale: 178 m²; Totale escluse aree scoperte: 173 m², rendita € 673,98

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/09/2007 Pratica n. BG0309546 in atti dal 27/09/2007 COSTITUZIONE (n. 3499.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 80,729/1000 complessivi tra appartamento e autorimessa

Confini: L'immobile confina a nord con mapp. 5473 sub. 2, viale di accesso comune al condominio; a est con mappale 5474 parcheggio pubblico (intestato al comune di Calcinatè); a sud con il mapp. 5473 sub. 1, spazio comune al condominio; a ovest con il mapp. 5473 sub. 7, altra unità abitativa

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinatè (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MACHADO Darcy Luis (CF MCHDCY64T15Z602F) - nato in BRASILE (EE) il 15/12/1964 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con PILLA FIORIO ELISABETH PILLA FIORIO Elisabeth (CF PLLLBT73R64Z602G) - nata in BRASILE (EE) il 24/10/1973 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con MACHADO DARCY LUIS, foglio 9, particella 5473, subalterno 13, indirizzo Via Asnenga 21/A, piano 7, comune B393, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, superficie 30, rendita € 47,77

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/09/2007 Pratica n. BG0309546 in atti dal 27/09/2007 COSTITUZIONE (n. 3499.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 80,729/1000 complessivi tra appartamento e autorimessa

Confini: L'autorimessa confina su tutti i lati con il mapp 5473, sub. 8

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile oggetto della presente stima, consiste in casa di civile abitazione, in schiera, inserita in un complesso residenziale formato da n. 13 ville. Trattasi di villa di testa circondata su tre lati da giardino privato, e con accesso diretto alla piscina condominiale. Si sviluppa su due piani fuori terra, in particolare al piano terra e collocata la zona giorno ed il box auto, mentre al piano primo si trova la zona notte, composta da tre camere e due bagni. L'intero complesso residenziale è sito nel territorio del comune di Calcinate (BG), in zona residenziale periferica rispetto al centro abitato, che risulta urbanizzata e dotata di ampia area destinata a parcheggio. Il Comune di Cavernago dista circa 12 Km. da Bergamo, si estende su un territorio pianeggiante a 199 di altitudine e la sua popolazione di n° 2892 abitanti. Il territorio Comunale è attraversato dalle strade Provinciali n° SP89 e SP 93 che consentono di raggiungere facilmente l'ingresso autostradale A4 di Grumello-Telgate distante 6 km, l'aeroporto di Orio al Serio e la città di Bergamo.

Caratteristiche zona: di espansione Buone

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi alimentari (Buono), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: no vi sono particolari attrazioni paesaggistiche .

Attrazioni storiche: no vi sono particolari attrazioni storiche nella zona.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autolinee 700 mt., Casello autostradale 6,00 Km, Stazione ferroviaria di Montello 6,70 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 16 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Abitazione**

La villa oggetto di stima è ubicata all'interno di un complesso residenziale a schiera costituito da due edifici con un totale di 13 unità abitative, ha orientamento sud/est/nord ed è costituita da due piani fuori terra,

giardino e area verde a cornice.

Il piano terra è strutturato con un locale tecnico accessibile dall'esterno dell'edificio, ingresso con adiacente servizio igienico della zona giorno, un ampio soggiorno open-space con angolo cottura; a sud del soggiorno, all'esterno dell'edificio è presente un'ampia tettoia.

Al piano primo è presente una camera matrimoniale con bagno privato, cabina armadio e un piccolo terrazzino, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo.

La superficie dell'abitazione di complessivi mq. 167,79; dei terrazzi mq. 13,06; del locale tecnico mq. 9,78; del giardino mq. 349,75;

Superficie complessiva di circa mq **538,78**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2005 e il 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7 (identificativo condominiale); 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. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato costruito nell'anno 2005 ed ultimato nell'anno 2007, lo stesso non presenta difetti strutturali visibili in generale, si è solo osservata una traccia di umidità nella camera al piano primo, presente sul muro che la divide con il bagno, in corrispondenza della doccia.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idraulico, citofonico e antenna televisiva .

E' presente impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia gas posizionata nel locale tecnico al piano terra, ed impianto di distribuzione radiante a pavimento.

Le finiture interne sono contraddistinte da pavimenti e rivestimenti dei bagni in gres, e pareti interne intonacate e tinteggiate,

I serramenti in generale, sono di buona qualità, realizzati in legno laccato bianco, con vetrocamera e doppie guarnizioni; come oscuranti esterni sono presenti degli scuretti in legno, anch'essi laccati color bianco.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in grès condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: aerotermi condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Telematico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	le dichiarazioni di conformità si ritengono acquisite in fase depc ito della richiesta di agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas met no con riscaldamento a pavimento radiante
<i>Stato impianto</i>	Buono/ottimo
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	20054
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI

<i>Note</i>	le dichiarazioni di conformità si ritengono acquisite in fase deposito della richiesta di agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
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





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Trattasi di autorimessa doppia ubicata al piano terra dell'edificio, I locali sono facilmente raggiungibile dalla strada e dal viale condominiale.

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

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2005 e il 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7 (identificativo condominiale); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'autorimessa si presentano in buono stato di conservazione, si accede da una basculante sezionale automatica, i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramificato, i muri divisorii e il soffitto intonacato al civile, risulta inoltre munita di impianto elettrico con cavi sottotraccia.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: posta basculante sezionale materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	le dichiarazioni di conformità si ritengono acquisite in fase depc ito della richiesta di agibilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: DIA D116/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Realizzazione di nuovi edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/12/2005 al n. di prot. 8844

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: DIA D36/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 3259
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: DIA 90/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/2007 al n. di prot. 7654

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: DIA 38/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/05/2007 al n. di prot. 3171

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: CILA D11/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata

Per lavori: Manutenzione straordinaria copertura

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 10/07/2015 al n. di prot. 6767

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: DIA D116/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Realizzazione di nuovi edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/12/2005 al n. di prot. 8844

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: DIA D36/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 3259

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: DIA 90/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/2007 al n. di prot. 7654

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: DIA 38/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/05/2007 al n. di prot. 3171

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Numero pratica: CILA D11/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata

Per lavori: Manutenzione straordinaria copertura

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 10/07/2015 al n. di prot. 6767

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nelle pratiche in variante presentate in Comune non è stata indicata la porta di collegamento tra la cucina e l'autorimessa, è pertanto necessario trasmettere una richiesta di sanatoria

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: deve essere aggiornata la planimetria dell'immobile, rappresentando la nuova porta

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria Comunali</i>	€ 750,00
Totale oneri: € 750,00	

Note: Si evidenzia che la porta installata tra l'autorimessa e l'abitazione, non ha caratteristiche REI come previsto dalla normativa vigente, dovrà pertanto essere sostituita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Al centro dell'edificio è presente una piccola corte su cui si affaccia al piano terra il locale soggiorno, al piano primo la camera matrimoniale ed il bagno; Visionando i progetti depositati in comune si riscontra che tale corte doveva essere aperta sulla copertura, ed ospitare un giardino al piano terreno; a seguito di sopralluogo si è rilevato invece che è stata chiusa in sommità con una vetrata, e pavimentata alla base, creando a tutti gli effetti una serra solare. Tale conformazione non rispetta il progetto depositato in comune, ma risulta comunque ammissibile dallo strumento urbanistico; la Sua regolarizzazione dovrà essere definita con i competenti Uffici Comunali

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nelle pratiche in variante presentate in Comune non è stata indicata la porta di collegamento tra la cucina e l'autorimessa, è pertanto necessario trasmettere una richiesta di sanatoria

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: deve essere aggiornata la planimetria dell'immobile, rappresentando la nuova porta

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria Comunali	€ 750,00
Totale oneri: € 750,00	

Note: Si evidenzia che la porta installata tra l'autorimessa e l'abitazione, non ha caratteristiche REI come previsto dalla normativa vigente, dovrà pertanto essere sostituita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21/11/2019
Zona omogenea:	Ambiti Residenziali Consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Tali ambiti sono già parzialmente edificati o edificati nelle adiacenze e già dotati di sufficiente urbanizzazione. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. In tali ambiti sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi appositamente previsti dal PGT per i quali è prescritto il ricorso a Piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale, applicando i gli indici e parametri urbanistici ed edilizi riportati di seguito Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso in cui l'altezza esistente è superiore non ne è consentito il mantenimento nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
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:	mc/mq 1,5
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10 ml
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21/11/2019
Zona omogenea:	Ambiti Residenziali Consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Tali ambiti sono già parzialmente edificati o edificati nelle adiacenze e già dotati di sufficiente urbanizzazione. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo. In tali ambiti sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi appositamente previsti dal PGT per i quali è prescritto il ricorso a Piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale, applicando i gli indici e parametri urbanistici ed edilizi riportati di seguito Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso in cui l'altezza esistente è superiore non ne è consentito il mantenimento nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale.
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:	mc/mq 1,5
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10 ml
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

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

Note: Dal sopralluogo si sono riscontrate lievi difformità nella tra la scheda catastale e lo stato di fatto reale dell'immobile, in particolare è stata realizzata una porta di collegamento tra l'autorimessa e l'abitazione; tale modifica non richiedono la presentazione di aggiornamento catastale ai sensi nella circolare 02/2010 dell'Agenzia delle Entrate. Dalle visure catastali si è rilevato un errore di toponomastica dell'edificio, in particolare lo stesso viene indicato quale indirizzo Via Santo Stefano SNC, mentre in realtà risulta ubicato in Via Asnenga 21/A

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG) CAP: 24050, Via Asnenga 21/A

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

Note: Analogamente alla abitazione nella scheda catastale dell'autorimessa non viene segnalata la porta interna di collegamento con la cucina; tale modifica non richiedono la presentazione di aggiornamento catastale ai sensi nella circolare 02/2010 dell'Agenzia delle Entrate. Dalle visure catastali si è rilevato un errore di toponomastica dell'edificio, in particolare lo stesso viene indicato quale indirizzo Via Santo Stefano SNC, mentre in realtà risulta ubicato in Via Asnenga 21/A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2005**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2005 al 14/12/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2005**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2005 al 14/12/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 907500; Importo capitale: € 605000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 907500; Importo capitale: € 605000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in , Via Asnenga 21/A

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Asnenga 21/A

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG), Via Asnenga 21/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3829,48 per abitazione e autorimessa .

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

Nessuna.

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

Ricerca perdita idrica piscina : 1.235,15 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: al 30/06/2024 € 2951,00 .

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi generali di condominio, comprensivi dell'autorimessa, 80,729/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano primo dell'edificio non risulta accessibile ai diversamente abili, data la conformazione dell'edificio si può comunque ipotizzare la realizzazione di un servo scala, o di una piattaforma elevatrice interna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: oltre ai viali di accesso, il condominio è dotato di una piscina condominiale di considerevoli dimensioni, e di un giardino condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non vi sono certificazioni energetiche in corso di validità

Note Indice di prestazione energetica: Allegata alla pratica edilizia, è presente una certificazione energetica, scaduta nel 2017, che identifica l'immobile in classe energetica "D" con un fabbisogno specifico di energia primaria pari a 84,4 kWh/m²a

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non esistono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG), Via Asnenga 21/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3829,48 per abitazione e autorimessa .

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: al 30/06/2024 € 2951,00 .

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi generali di condominio, comprensivi dell'autorimessa, 80,729/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: oltre ai viali di accesso, il condominio è dotato di una piscina condominiale di considerevoli dimensioni, e di un giardino 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: Non esistono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali il pregio dell'edificio, la sua indipendenza, la presenza del giardino privato che circonda su tre lati l'edificio, la presenza della piscina e dell'area verde condominiale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	167,00	1,00	167,00
Balconi	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
Locale tecnico	sup lorda di pavimento	9,78	0,50	4,89
Giardino - prima parte	sup lorda di pavimento	167,00	0,10	16,70
Giardino - seconda parte	sup lorda di pavimento	182,00	0,02	3,64
		538,78		196,52

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.

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: Calcinatè

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

Abitazione 1. Piscina e giardino condominiale	Posto al piano Terra Composto da Piscina e area verde condominiale Sviluppa una superficie complessiva di 1100,00 mq mq Destinazione urbanistica: Servizi comuni Valore a corpo: € 15000 Note: Il valore determinato è riferito alla quota parte di proprietà delle parti comuni
--	--

Identificativo corpo: Autorimessa**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

date le caratteristiche intrinseche, l'autorimessa viene stimata a corpo

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

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Calcinatè

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 920

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Data la conformazione dell'immobile, non si ritiene conveniente la divisione in diversi lotti

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Abitazione****Abitazione in villini [A7] sito in Calcinate (BG), Via Asnenga 21/A****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: Autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcinate (BG), Via Asnenga 21/A****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2023: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calcinate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di calcinate e Bolgare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per edifici tra 5 e 20 anni il valore al mq degli immobili varia tra i 900 e 1200 €;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2023.

12.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione in villini [A7] con annesso Piscina e giardino condominiale
Calcinate (BG), Via Asnenga 21/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 314.432,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	167,00	€ 1.600,00	€ 267.200,00
Balconi	4,29	€ 1.600,00	€ 6.864,00
Locale tecnico	4,89	€ 1.600,00	€ 7.824,00
Giardino - prima parte	16,70	€ 1.600,00	€ 26.720,00
Giardino - seconda parte	3,64	€ 1.600,00	€ 5.824,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 314.432,00
Valore corpo			€ 314.432,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 329.432,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 329.432,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Calcinata (BG), Via Asnenga 21/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	30,00	€ 1.050,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.500,00
Valore corpo			€ 31.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Piscina e giardino condo- miniale	196,52	€ 329.432,00	€ 329.432,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	30,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.046,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
arrotondamenti	€ 614,60
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 342.000,00
Valore diritto e quota	€ 342.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 342.000,00
---	---------------------

Brusaporto li 26-08-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza