

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 344/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



Lotto1





Lotti 2 e 3

INTEGRAZIONE DI PERIZIA LOTTO 1 - 2 e 3

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci
Codice fiscale: PCESFN60B28A794Z
Studio in: via Vacha 15 - 24123 Bergamo
Telefono: 035 570128
Email: arch.peci@gmail.com
Pec: stefano.peci@archiworldpec.it



Beni in **Torre Boldone (BG)**
Località/Frazione
Via San Vincenzo de Paoli n. 49

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento + autorimessa e due cantine**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo:.....	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione
Via Francesco Nullo n. 7



INDICE**Lotto: 002 - Solaio sub. 15**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	21
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	22
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	25
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo:.....	27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi.....	29
Adegamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29

Lotto: 003 - Solaio sub. 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	30
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	30
2. DESCRIZIONE	30



DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto	30
3. PRATICHE EDILIZIE	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	34
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto	34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	34
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE	35
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
Corpo:	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
11. STATO DI POSSESSO	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	37
Criterio di stima	37
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi	38
Adeguamenti e correzioni della stima	38
Prezzo base d'asta del lotto	38



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2024 alle 10,30

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci

Data nomina: 12-10-2023

Data giuramento: 16-10-2023

Data sopralluogo: 20-12-2023

Cronologia operazioni peritali: Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, indicando inoltre i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal perito in allegato. Accettata in data 16/10/2023 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili. In data 18/10/2023 veniva fatta richiesta di accesso agli atti per il comune di Torre Boldone; accesso agli atti in data 09/11/2023; In data 24/10/2023 veniva fatta richiesta di accesso agli atti per il comune di Alzano Lombardo e Caravaggio; accesso agli atti per il comune di Alzano Lombardo in data 08/11/2023; accesso agli atti per il comune di Caravaggio in data 29/11/2023; In data 06/11/2023 veniva fatta richiesta di accesso agli atti per il comune di Bagnatica e nella stessa data veniva trasmessa al sottoscritto la documentazione richiesta; I sopralluoghi degli immobili venivano effettuati unitamente al Custode dott. Zucchelli Stefano, in data 11/12/2023 per l'abitazione in Torre Boldone e per l'immobile di Alzano Lombardo, in data 15/12/2023 per gli immobili di Bagnatica, in data 18/12/2023 per il magazzino di Torre Boldone e in data 20/12/2023 per gli immobili di Caravaggio. Si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale delle proprietà.



Beni in **Torre Boldone (BG)**
Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Lotto: 001 - Appartamento + autorimessa e due cantine

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: I - Residenza: \

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: I - Proprietà' 1/1, foglio 2, particella 4205, subalterno 7, indirizzo Via San Vincenzo de Paoli 49, piano T-S1, comune TORRE BOLDONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 148 mq. Totale escluse aree esterne 136 mq, rendita € 755,32

Derivante da: Atto del 20/01/2017 Pubblico ufficiale Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 12905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3253.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/02/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni

Confini: Da nord in senso orario: al piano terra: sub. 8, vano scale al sub. 3, strada, corsello comune al sub. 1, sub. 16, 702. al piano interrato: mappale corsello comune al sub. 1, sub. 37, sub. 38, 12, sub. 43, sub. 44 e sub.1. salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: I - Proprietà' 1/1, foglio 2, particella 4205, subalterno 38, indirizzo Via San Vincenzo de Paoli snc, piano S1, comune TORRE BOLDONE, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq., superficie Totale 35 mq. , rendita € 90,90

Derivante da: Atto del 20/01/2017 Pubblico ufficiale FINARDI STEFANO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 12905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3253.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/02/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni

Confini: Da nord in senso orario: corsello comune al sub. 1, corridoio comune al sub. 2, corridoio comune al sub. 4, sub. 12, sub. 7 e sub. 37. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: I - Proprietà' 1/1, foglio 2, particella 4205, subalterno 44, indirizzo Via San Vincenzo de Paoli 49, piano S1, comune TORRE BOLDONE, categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq., superficie Totale 41 mq. , rendita € 112,07

Derivante da: Atto del 20/01/2017 Pubblico ufficiale FINARDI STEFANO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 12905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3253.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/02/2017



Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni

Confini: Da nord in senso orario: sub. 7, sub. 43, corridoio comune al sub. 4, sub. 5, terrapieno e corsello comune al sub. 1. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Proprietà' 1/1, foglio 2, particella 4205, subalterno 709, indirizzo Via San Vincenzo de Paoli 51, piano S1, comune TORRE BOLDONE, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq., superficie Totale 6 mq. , rendita € 12,81

Derivante da: Atto del 20/01/2017 Pubblico ufficiale FINARDI STEFANO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 12905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3253.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/02/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni

Confini: Da nord in senso orario: vano scale al sub. 3, terrapieno, e sub.12. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

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

Si

Note generali: Compete a quanto in oggetto la correlativa quota di comproprietà condominiale sulle parti e gli enti comuni dell'intero complesso, nonché, così come si riporta testualmente dall'atto di provenienza, " la quota di 36,17/1000 delle aree pertinenziali destinate a strada e precisamente censite: nel Catasto Terreni - Foglio 9, mappale 4197, ettari 0.02.80 - Foglio 9, mappale 4204, ettari 0.03.90 nel catasto fabbricati - Foglio 3, mappale 4202, sub. 701, Via S. Vincenzo de Paoli snc, piano T., area urbana di mq. 86 - Foglio 3, mappale 4202, sub. 703, Via S. Vincenzo de Paoli snc, piano T., area urbana di mq. 16 - Foglio 3, mappale 4202, sub. 704, Via S. Vincenzo de Paoli snc, piano T., area urbana di mq. 119. La Particella 4197 di are 02.80 del foglio 9 del Catasto Terreni, in forza di riordino fondiario e della voltura d'ufficio derivanti da rilievo aerofotogrammetrico in data 08/01/2021 n. BG0004151 di protocollo, n. BG0004152 di protocollo, e n. BG0005792 di protocollo, è stata distinta al C.T. al foglio 2, Particella 4197 di are 02.80 e che, in forza di dette medesime variazioni, la citata nuova particella 4197 di are 02.80 del Foglio 2 del Catasto Terreni è stata soppressa per unione alle strade; La Particella 4204 di are 03.90 del foglio 9 del Catasto Terreni, in forza di riordino fondiario e della voltura d'ufficio derivanti da rilievo aerofotogrammetrico in data 08/01/2021 n. BG0004153 di protocollo, n. BG0004154 di protocollo, e n. BG0005793 di protocollo, è stata divisa nelle nuove particelle 4204 di are 01.02 e 4831 di are 02.88 del foglio 2 del Catasto Terreni; va precisato che, in forza di dette medesime variazioni, la citata nuova particella 4831 del Foglio 2 del Catasto Terreni è stata soppressa per unione alle strade; La Particella 4202 di are 04.25 del foglio 9 del Catasto Terreni, in forza di riordino fondiario e della voltura d'ufficio derivanti da rilievo aerofotogrammetrico in data 08/01/2021 n. BG0004155 di protocollo, n. BG0004156 di protocollo, e n. BG0005794 di protocollo, è stata divisa nelle nuove particelle 4202 di are 01.56 e 4832 di are 02.69 del foglio 2 del Catasto Terreni; va precisato che, in forza di dette medesime variazioni, la citata nuova particella 4832 del Foglio 2 del Catasto Terreni è stata soppressa per unione alle strade; la particella 4202 subalterni 701, 703 e 704 del foglio 3 del Catasto Fabbricati, in forza della variazione di identificativo per allineamento mappe in data 11/01/2021 n. 10 di protocollo, è stata sostituita dalla nuova particella 4202 subalterni 701, 703 e 704 del foglio 2 del Catasto Fabbricati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Torre Boldone è un comune italiano di 8 620 abitanti della provincia di Bergamo. È il primo comune della Val Seriana che si incontra arrivando da Bergamo. Il fabbricato in esame è ubicato nell'estrema periferia a nord del Comune, in zona collinare. La zona, è caratterizzata dalla presenza di pochi fabbricati prevalentemente a carattere residenziale, e da appezzamenti di terreno a destinazione agricola e boschiva.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: mista 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 1 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento + autorimessa e due cantine**

In complesso residenziale costituito da tre palazzine posto in posizione pedecollinare del comune di Torre Boldone, denominato Residenza del Parco, appartamento al piano terra posto nella "Palazzina A", costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, giardino esterno pertinenziale al piano terra, lavanderia, ampia taverna/cantina, locale di passaggio al box, disimpegno e intercapedine al piano interrato, un ulteriore locale taverna/cantina (sub. 44) collegato tramite l'intercapedine al sub. 7 ed un ulteriore cantinetta (sub. 709) con intercapedine sempre al piano interrato con accesso dal vano scale comune. Il collegamento tra i due piani avviene da specifica rampa scala interna.

Completa la proprietà un'ampia autorimessa al piano interrato (sub. 38) con accesso dal corsello comune, collegata direttamente al piano interrato dell'abitazione.

Superfici:

Sub. 7: abitazione al piano terra superficie lorda circa mq. 99;

giardino al piano terra superficie lorda circa mq. 214;

cantina/taverna/lavanderia al PS1 superficie lorda circa mq. 78

Sub. 44: cantina/taverna al PS1 superficie catastale mq. 41

Sub. 709: cantinetta al PS1 superficie catastale mq. 6

Sub. 38: autorimessa al PS1 superficie catastale mq. 35

Superficie complessiva di circa mq **432,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2010

ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,70 al piano terra - H=2,50 al PS1

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un ottimo livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sia il piano terra che il piano interrato, il livello di finitura è superiore alla media ed è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: Continue materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: presuntivamente buone Riferito limitatamente a: Al primo impalcato.
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: presuntivamente buone Riferito limitatamente a: Secondo terzo e quarto impalcato.
Strutture verticali	materiale: Pilastrini in c.a. condizioni: presuntivamente buone



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 344 / 2023

<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello pedonale d'ingresso
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello carrale condominiale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: legno protezione: antoni in legno materiale protezione: legno condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: Legno laccato chiaro condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: Basculante automatizzata materiale: Lamiera metallica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Box
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Ceramica condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Box
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: ottime Note: Scala interna
Impianti	
<i>Ascensore</i>	condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 344 / 2023

<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: Split condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità Riferito limitatamente a: Box
<i>Energia solare</i>	utilizzo: parti comuni condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Contribuiscono al riscaldamento dell'acqua-
<i>Fognatura</i>	recapito: collettore o rete comunale
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: A pavimento condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<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>	Caldaia centralizzata con conteggio separato dei consumi e con diffusione a pavimento
<i>Stato impianto</i>	Normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

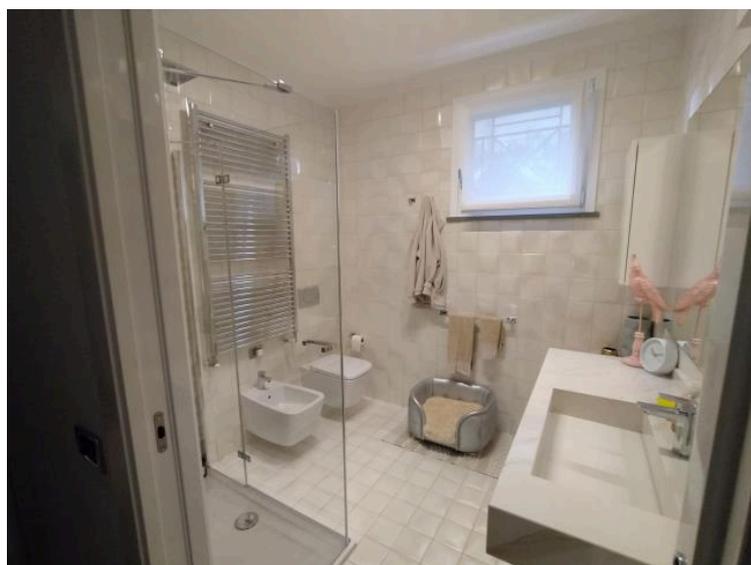




Vista fabbricato



Soggiorno



Bagno





Taverna



Box

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 20/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/2007 al n. di prot. 12736

Rilascio in data 13/03/2008

Abitabilità/agibilità in data 01/12/2010

Numero pratica: 24/208

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/11/2008 al n. di prot. 14273



Rilascio in data 06/03/2009

Numero pratica: 3/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/02/2009 al n. di prot. 2099

Rilascio in data 09/06/2009

Numero pratica: 65/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/07/2010 al n. di prot. 9460

Numero pratica: 84/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/10/2010 al n. di prot. 12593

Numero pratica: 138/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 22/11/2007

Numero pratica: 132/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 19/11/2008

Numero pratica: 143/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 02/12/2008

Numero pratica: 144/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 02/12/2008

Numero pratica: 70/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 15/05/2009

Numero pratica: 23/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica



Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Rilascio in data 18/02/2009

Numero pratica: 98/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 03/07/2009

Numero pratica: 27/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 10/03/2010

Numero pratica: 23/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 03/05/2010

Numero pratica: 100/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 13/07/2010

Numero pratica: 10/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Rilascio in data 08/06/2009

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata rimossa una parete posta nell'intercapedine di separazione tra il sub. 7 ed il sub. 44.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Oneri di regolarizzazione	
Scia in sanatoria - spese tecnico	€ 1.300,00
Totale oneri: € 1.300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 del 10/05/2013, e successive varianti n. 73 in data 19.10.2017 e n. 21 in data



	29/07/2021.
Zona omogenea:	AMBITO COLLINARE CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 9.1- Sono gli ambienti costruiti bisognosi di interventi di ri-qualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica in ambito collinare. In questo ambito ricadono, tra le altre, le aree individuate dal PTC del Parco dei Colli di Bergamo come ad iniziativa comunale orientata, dette IC. Pertanto gli interventi sono subordinati a operazioni di miglioramento ambientale, paesaggistico, urbanistico e architettonico. Sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento nel rispetto dei seguenti indici: Uf 0,30 mq/mq Q 30% Dc, De, Ds vedi art. 2 H max = 7,00 m E comunque nel limite massimo di 350 mq di slp per ogni singolo lotto. La superficie fondiaria a cui riferirsi è quella del lotto, esclusivamente per la parte ricadente nel presente ambito, così come frazionato alla data di adozione del PGT (29.11.2012). La verifica della slp ammessa e preesistente va effettuata secondo i criteri stabiliti dalle presenti Norme. Sono comunque sempre ammessi, per gli edifici esistenti alla data del 29.11.2012 ed in alternativa a quanto sopra riportato, interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% della slp esistente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo in data 19 luglio 2007, rep. n. 163609/48673, trascritto a Bergamo il giorno 30 luglio 2007 ai nn. 50328/28786;
Obblighi derivanti:	Impegno unilaterale a favore del Comune di Torre Boldone per l'attuazione del piano attuativo convenzionato per la riconversione della zona "Immobili ex C.R.I.", di cui all'atto Notaio Adriano Sella in data 24 dicembre 2004, rep. n.127763, registrato a Bergamo 2 in data 30 dicembre 2004 al n. 201293 serie 2;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata rimossa una parete posta nell'intercapedine di separazione tra il sub. 7 ed il sub. 44

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale - DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Nuova planimetria catastale con fusione dei due subalterni.

Oneri di regolarizzazione	
Docfa	€ 700,00
Totale oneri: € 700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: I beni di piena proprietà () sono pervenuti: In forza della deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci in data 23/11/2000, verbalizzata con atto in pari data n. 78682 di rep. Notaio Antonio Parimbelli, trascritto a Bergamo in data 18/12/2000 ai nn. 48588/35654, la società proprietaria dell'originario compendio immobiliare da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto per titoli anteriori al ventennio () è stata trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione ()

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita in data 15/12/2005 nn. 156825/44369 di rep. , notaio Jean-Pierre Farhat, trascritto a Bergamo in data 19/12/2005 ai nn. 80250/48668, () ha venduto () l'originario compendio immobiliare da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto.

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita in data 19/10/2007 nn. 118485/17437 di rep. notaio Jean-Pierre Farhat, trascritto a Bergamo in data 22/10/2007 ai nn. 64453/37019, () ha venduto () l'originario compendio immobiliare da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. Si precisa che: con deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci in data 14/11/2007, verbalizzata con atto in pari data nn. 118618/17521 di rep. notaio Carmine Mallardo, debitamente registrato, la sede legale di detta società è stata trasferita da Sarnico a Bergamo; con deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci in data 09/12/2014, verbalizzata con atto in pari data nn. 131122/23856 di rep. notaio Carmine Mallardo, debitamente registrato,

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita in data 20/01/2017 nn. 12905/8323 di rep. notaio Stefano Finardi, trascritto a Bergamo in data 03/02/2017 ai nn. 4889/3253 () ha venduto quanto in oggetto ()

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 () contro () Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio Mallardo Carmine in data 23/06/2009 ai nn. 121357/19153; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2009 ai nn. 38540/6349; Importo ipoteca: € 14.400.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00; Note: Presso i Registri Immobiliari la suddetta formalità, non risulta essere stata cancellata dai bene di cui trattasi. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di () contro () ; Derivante da: l () A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 04/08/2014 ai nn. 5456; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/09/2014 ai nn. 33453/5454; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 770.474,48; Note: Presso i Registri Immobiliari la suddetta formalità, non risulta essere stata cancellata dai bene di cui trattasi. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori () contro () Derivante da: Ordinanza su richiesta di misura cautelare; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 28/08/2017 ai nn. 4517/17 iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2017 ai nn. 40160/27047.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori () contro () Derivante da: Amministrazione giudiziaria; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 06/12/2018 ai nn. 3538/17 iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2019 ai nn. 5218/3240.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro ()



; Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 23/02/2022 ai nn. 277/2022 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. 37382/25612; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. 44103/7695- Sentenza di condanna definitiva.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Servitù per il diritto di parcheggio.; A rogito di Notaio Mallardo Carmine in data 26/10/2010 ai nn. 123524/20352; Registrato a Bergamo 2 in data 08/11/2010 ai nn. 4747; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2010 ai nn. 58470/32798; Servitù di passo pedonale e carrabile, di posa e di mantenimento di cavi e tubazioni, di parcheggio negli appositi spazi costituita a carico degli originali mappali 4197, 4204 e 4202. (ALLEGATO N. 1)

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.; A rogito di Notaio Mallardo Carmine in data 26/10/2010 ai nn. 123524/20352; Registrato a Bergamo 2 in data 08/11/2010 ai nn. 4747; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2010 ai nn. 58471/32799; Servitù di parcheggio costituita a favore del complesso immobiliare denominato "Residenza del parco - comparti A e B" ed a carico dell'originario mappale 1018, con la precisazione che detta area è stata assoggettata ad uso pubblico dalle ore 8 alla ore 21. (ALLEGATO N. 2)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento + autorimessa e due cantine

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 - Appartamento + autorimessa e due cantine

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Boldone (BG), Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.204,90 esercizio 2022/2023.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €. 147,00

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 56,98 kwh/mq.a

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'attestato di prestazione energetica è scaduto in data 22/07/2021.

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 - Appartamento + autorimessa e due cantine

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni o con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione al piano T.	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
Giardino al piano T.	sup lorda di pavimento	214,00	0,06	12,84
Taverna/lavanderia al piano S1	sup lorda di pavimento	78,00	0,50	39,00
Taverna al piano S1 sub. 44	sup lorda di pavimento	41,00	0,50	20,50
		432,00		171,34

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 - Appartamento + autorimessa e due cantine 1. Cantina	Identificato al n. Sub. 709 Posto al piano Interrato Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq Destinazione urbanistica: cantina Valore a corpo: € 1500
A - Appartamento + autorimessa e due cantine 2. Box doppio in serie	Identificato al n. Sub. 38 Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq Valore a corpo: € 25000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 11/01/2020 per l'importo di euro 11.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto si intende prorogato fino al 31/01/2028.

Registrato a DPBG UT - BERGAMO 1 il 14/02/2020 ai nn.1494 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:



Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Torre Boldone;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600/2000 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento + autorimessa e due cantine. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box doppio in serie
 Torre Boldone (BG), Via San Vincenzo de Paoli n. 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 291.278,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano T.	99,00	€ 1.700,00	€ 168.300,00
Giardino al piano T.	12,84	€ 1.700,00	€ 21.828,00
Taverna/lavanderia al piano S1	39,00	€ 1.700,00	€ 66.300,00
Taverna al piano S1 sub. 44	20,50	€ 1.700,00	€ 34.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 291.278,00
Valore corpo			€ 291.278,00
Valore accessori			€ 26.500,00
Valore complessivo intero			€ 317.778,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 317.778,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento + autorimessa e due cantine	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box doppio in serie	171,34	€ 317.778,00	€ 317.778,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 47.666,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 267.961,30
Valore diritto e quota	€ 267.961,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 267.961,30
---	---------------------



Beni in **Caravaggio (BG)**
Via Francesco Nullo n. 7

Lotto: 002 - Solaio sub. 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà' 1/1, foglio 48, particella 12424, subalterno 15, indirizzo Via Francesco Nullo n. 7, piano T, comune CARAVAGGIO, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq., superficie 74 mq., rendita € 84,34

Derivante da: Atto del 04/03/2013 Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Sede CARAVAGGIO (BG) Repertorio n. 55738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7829.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/03/2013

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MM=53,28

Confini: Da nord in senso orario: Prospetto su enti comuni, vano ascensore a vano scale comuni, sub. 16 e prospetto su enti comuni. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Note: In visura è indicato erroneamente il piano terra in luogo del piano 3°.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caravaggio è un comune italiano di 16 174 abitanti della provincia di Bergamo, collocato nella pianura bergamasca occidentale. La zona, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di medie dimensioni prevalentemente a carattere residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 200 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A- Solaio al piano sottotetto**

In fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, ampio solaio al piano sottotetto costituito da un unico vano.

Il solaio è al rustico, pavimento e intonaci sono mancanti, c'è la predisposizione per l'impianto elettrico, le uniche parti completate sono la porta d'ingresso blindata e i serramenti esterni.

Il solaio ha una superficie catastale di mq. 74.

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2006/2009

ha un'altezza utile interna di circa m. Hm=2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un buon livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna condizioni: buone Note: Scale condominiali
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Pavim. Interna	Note: Assente
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato condizioni: ottime
Impianti	
Elettrico	Note: Predisposto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	Predisposizione
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO



Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Vista fabbricato



vano scale-ingresso





Solaio



Solaio



Solaio



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 345 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Formazione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/11/2006 al n. di prot. 30830

Abitabilità/agibilità in data 06/10/2009 al n. di prot. 27028

NOTE: Certificato di Agibilità parziale

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 162

Intestazione: I

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Varainte alla Dia 345/06

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2007 al n. di prot. 14486

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 26

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Varainte alla Dia 345/06

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/2008 al n. di prot. 3023

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 25 R.C. 2013

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Opere in difformità alle Dia n. 345/2006 - 162/2007 - 26/2008

Presentazione in data 12/08/2013 al n. di prot.

Rilascio in data 03/12/2013 al n. di prot.

Intestazione:

Tipo pratica: Fine Lavori

Per lavori: Nuova costruzione

Presentazione in data 06/10/2009 al n. di prot. 27021

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 16 in data 05/06/2013 e successive varianti n. 4 e 9 in data 15/01/2016, n. 23 in data 27/06/2019, e n. 56 in data 19/12/2019.
Zona omogenea:	AMBITI DI CONSOLIDAMENTO DELLO STATO DI FATTO



Norme tecniche di attuazione:	NTA ART. 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: I beni di piena proprietà () sono pervenuti: - In forza di atto di compravendita in data 28/12/1999 n. 62289 di rep. notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 03/01/2000 ai nn. 203/145, () ha acquistato la quota indivisa di 1/2 delle originarie porzioni immobiliari distinte al Catasto fabbricati al foglio C, particella 5039 e nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 4913 di are 08.50 da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. - In forza di atto di compravendita in data 20/04/2000 n. 93676 di rep. notaio Luigi Luosi, trascritto a Bergamo in data 26/04/2000, ai nn. 16278/11938, () ha acquistato la residua quota indivisa di 1/2 delle dette porzioni originarie distinte al Catasto fabbricati al foglio C, particella 5039 e nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 4913 di are 08.50 da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto.

Titolare/Proprietario: - In forza di atto di compravendita in data 28/12/1999 n. 62289 di rep. notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 03/01/2000 ai nn. 204/146, () () , hanno acquistato la quota indivisa di 2/4 delle originarie porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al foglio C, particella 4915, da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. - In forza di atto di compravendita in data 20/04/2000 n. 93676 di rep. notaio Luigi Luosi, trascritto a Bergamo in data 26/04/2000 ai nn. 16279/11939, () hanno acquistato la residua quota indivisa di 2/4 delle dette originarie porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al foglio C, particella 4915, da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto.

Titolare/Proprietario: - In forza di atto di compravendita in data 17/06/2005 nn. 61141/25849 di rep. notaio Elio Luosi, trascritto a Bergamo in data 20/06/2005 ai nn. 34672/21929 ed ai nn. 34673/21930 () ha acquistato: 1)

la piena proprietà delle sopra indicate originarie porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio C particella 5039 e nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 4913 di are 08.50 da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. 2) () , la piena ed esclusiva proprietà delle sopra indicate originarie porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al foglio C particella 4915 da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. Subito precisato che in forza della deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci in dat 27/12/2010, verbalizzata con atto in pari data nn. 84997/42714 di rep. notaio Elio Luosi, trascrittoa Bergamo in data 03/01/2011 ai nn. 70/51 ,



Titolare/Proprietario: In forza di atto di trasferimento a seguito di asta avanti al curatore in data 04/03/2013 nn. 55738/11904 di rep. notaio Nicoletta Morelli, trascritto a Bergamo in data 15/03/2013 ai nn. 10937/7829, detta ha venduto quanto in oggetto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____, _____; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio Luosi Elio in data 23/06/2006 ai nn. 66561/29232; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2009 ai nn. 41379/9923; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; Note: Formalità tutte ordinate di cancellazione dalle porzioni immobiliari in oggetto con provvedimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 06/03/2013, non ancora annotato a margine di dette formalità ed in cui, per mero errore materiale, le unità immobiliare di cui trattasi sono undicate con l'errato Foglio 58 anzichè il corretto Foglio 48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____, _____ Derivante da: LODO ARBITRALE; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 19/12/2009 ai nn. 12830; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/01/2010 ai nn. 797/135; Importo ipoteca: € 370.023,85; Importo capitale: € 326.810,95; Note: Presso i Registri Immobiliari la suddetta formalità, non risulta essere stata cancellata dai bene di cui trattasi. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori _____ contro _____ Derivante da: Decreto di sequestro preventivo; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 14/03/2018 ai nn. 4517/17 iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2018 ai nn. 12914/9029; Convalidato con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 27/03/2018 ai nn. 4517/17, annotato a margine di detta trascrizione in data 04/04/2018 ai nn. 15594/2158.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori _____ contro _____; Derivante da: Amministrazione giudiziaria; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 06/12/2018 ai nn. 3538/17 iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2019 ai nn. 5218/3240.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro _____ Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 23/02/2022 ai nn. 277/2022 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. 37382/25612; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. 44103/7695- Sentenza di condanna definitiva.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di vincolo.; A rogito di Notaio Luosi Elio in data 06/03/2008 ai nn. 73751/34761; Registrato a Treviglio in data 10/03/2008 ai nn. 1492; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2008 ai nn. 17568/10769; Vincolo di inedificabilità assunto a favore del Comune di Caravaggio con sede in Caravaggio. (ALLEGATO N.3).

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Solaio al piano sottotetto

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa €. 600 gestione al 31/12/2023.

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: Circa €. 5.600,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): MM= 53,28

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- Solaio al piano sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo strumentale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Solaio	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare
Valutazione per immobili residenziali di recente costruzione 1300/1500 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600/2000 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:**A- Solaio al piano sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]
Caravaggio (BG), Via Francesco Nullo n. 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Solaio	74,00	€ 200,00	€ 14.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.800,00
Valore corpo			€ 14.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Solaio al piano sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	74,00	€ 14.800,00	€ 14.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.480,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.050,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.270,00

Valore diritto e quota € 12.270,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.270,00

Lotto: 003 - Solaio sub. 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo:** A- Solaio al piano sottotetto.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7****Quota e tipologia del diritto**1/1 di **|- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** - Proprietà' 1/1, foglio 48, particella 12424, subalterno 16, indirizzo Via Francesco Nullo n. 7, piano 3, comune CARAVAGGIO, categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq., superficie 76 mq., rendita € 85,53**Derivante da:** Atto del 04/03/2013 Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Sede CARAVAGGIO (BG) Repertorio n. 55738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7829.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/03/2013**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** MM=65,53**Confini:** Da nord in senso orario: Sub. 15, vano scale comune, e prospetto su enti comuni. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si

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

Caravaggio è un comune italiano di 16 174 abitanti della provincia di Bergamo, collocato nella pianura bergamasca occidentale. La zona, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di medie dimensioni prevalentemente a carattere residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**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:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Treviglio.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Santuario.**Principali collegamenti pubblici:** Autobus Circa 200 m.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A- Solaio al piano sottotetto**

In fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, ampio solaio al piano sottotetto costituito da un unico vano.

Il solaio è al rustico, pavimento e intonaci sono mancanti, c'è la predisposizione per l'impianto elettrico, le uniche parti completate sono la porta d'ingresso blindata e i serramenti esterni.

Il solaio ha una superficie catastale di mq. 76.



Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2006/2009

ha un'altezza utile interna di circa m. Hm=2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un buon livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna condizioni: buone Note: Scale condominiali
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Pavim. Interna	Note: Assente
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato condizioni: ottime
Impianti	
Elettrico	Note: Predisposto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	Predisposizione
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Vista Fabbricato



Ingresso solaio





solaio



solaio



Solaio



3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Pratica Edilizia n. 345 e successive varianti.**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Formazione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/11/2006 al n. di prot. 30830

Abitabilità/agibilità in data 06/10/2009 al n. di prot. 27028

NOTE: Certificato di Agibilità parziale

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 162

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Varainte alla Dia 345/06

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2007 al n. di prot. 14486

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 26

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Varainte alla Dia 345/06

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/2008 al n. di prot. 3023

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 25 R.C. 2013

Intestazione: I

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Opere in difformità alle Dia n. 345/2006 - 162/2007 - 26/2008

Presentazione in data 12/08/2013 al n. di prot.

Rilascio in data 03/12/2013 al n. di prot.

Intestazione: I

Tipo pratica: Fine Lavori

Per lavori: Nuova costruzione

Presentazione in data 06/10/2009 al n. di prot. 27021

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 16 in data 05/06/2013 e successive varianti n. 4 e 9 in data 15/01/2016, n. 23 in data 27/06/2019, e n. 56 in data 19/12/2019.
Zona omogenea:	AMBITI DI CONSOLIDAMENTO DELLO STATO DI FATTO



Norme tecniche di attuazione:	NTA ART. 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: I beni di piena proprietà sono pervenuti: "C - In forza di atto di compravendita in data 28/12/1999 n. 62289 di rep. notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 03/01/2000 ai nn. 203/145, ha acquistato la quota indivisa di 1/2 delle originarie porzioni immobiliari distinte al Catasto fabbricati al foglio C, particella 5039 e nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 4913 di are 08.50 da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. - In forza di atto di compravendita in data 20/04/2000 n. 93676 di rep. notaio Luigi Luosi, trascritto a Bergamo in data 26/04/2000, ai nn. 16278/11938, c ha acquistato la residua quota indivisa di 1/2 delle dette porzioni originarie distinte al Catasto fabbricati al foglio C, particella 5039 e nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 4913 di are 08.50 da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto.

Titolare/Proprietario: - In forza di atto di compravendita in data 28/12/1999 n. 62289 di rep. notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 03/01/2000 ai nn. 204/146,

hanno acquistato la quota indivisa di 2/4 delle originarie porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al foglio C, particella 4915, da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. - In forza di atto di compravendita in data 20/04/2000 n. 93676 di rep. notaio Luigi Luosi, trascritto a Bergamo in data 26/04/2000 ai nn. 16279/11939,

hanno acquistato la residua quota indivisa di 2/4 delle dette originarie porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al foglio C, particella 4915, da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto.

Titolare/Proprietario: - In forza di atto di compravendita in data 17/06/2005 nn. 61141/25849 di rep. notaio Elio Luosi, trascritto a Bergamo in data 20/06/2005 ai nn. 34672/21929 ed ai nn. 34673/21930 |

ha acquistato: 1) |

la piena proprietà delle sopra indicate originarie porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio C particella 5039 e nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 4913 di are 08.50 da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. 2) |

la piena ed esclusiva proprietà delle sopra indicate originarie porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al foglio C particella 4915 da cui è stato ricavato l'edificio di cui fa parte quanto in oggetto. Subito precisato che in forza della deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci in dat 27/12/2010, verbalizzata con atto in pari data nn. 84997/42714 di rep. notaio Elio Luosi, trascrittoa Bergamo in data 03/01/2011 ai nn. 70/51 ,



Titolare/Proprietario: In forza di atto di trasferimento a seguito di asta avanti al curatore in data 04/03/2013 nn. 55738/11904 di rep. notaio Nicoletta Morelli, trascritto a Bergamo in data 15/03/2013 ai nn. 10937/7829, detta ha venduto quanto in oggetto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di | | contro ,
 Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio Luosi Elio in data 23/06/2006 ai nn. 66561/29232; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2009 ai nn. 41379/9923; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; Note: Formalità tutte ordinate di cancellazione dalle porzioni immobiliari in oggetto con provvedimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 06/03/2013, non ancora annotato a margine di dette formalità ed in cui, per mero errore materiale, le unità immobiliare di cui trattasi sono undicate con l'errato Foglio 58 anzichè il corretto Foglio 48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di | | contro , | ; Derivante da: LODO ARBITRALE; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 19/12/2009 ai nn. 12830; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/01/2010 ai nn. 797/135; Importo ipoteca: € 370.023,85; Importo capitale: € 326.810,95; Note: Presso i Registri Immobiliari la suddetta formalità, non risulta essere stata cancellata dai bene di cui trattasi. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori | | contro | | ; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 14/03/2018 ai nn. 4517/17 iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2018 ai nn. 12914/9029; Convalidato con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 27/03/2018 ai nn. 4517/17, annotato a margine di detta trascrizione in data 04/04/2018 ai nn. 15594/2158.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori | | contro | |
 Derivante da: Amministrazione giudiziaria; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 06/12/2018 ai nn. 3538/17 iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2019 ai nn. 5218/3240.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro | |
 Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 23/02/2022 ai nn. 277/2022 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. 37382/25612; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. 44103/7695- Sentenza di condanna definitiva.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di vincolo.; A rogito di Notaio Luosi Elio in data 06/03/2008 ai nn. 73751/34761; Registrato a Treviglio in data 10/03/2008 ai nn. 1492; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2008 ai nn. 17568/10796;
 Vincolo di inedificabilità assunto a favore del Comune di Caravaggio con sede in Caravaggio. (ALLEGATO N.3).

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Solaio al piano sottotetto

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa €. 750 gestione al 31/12/2023.

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: circa €. 7.000.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): MM=65,53

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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- Solaio al piano sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo strumentale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Solaio	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
		76,00		76,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare
Valutazione per immobili residenziali di recente costruzione 1300/1500 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600/2000 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:**A- Solaio al piano sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]
Caravaggio (BG), Via Francesco Nullo n. 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Solaio	76,00	€ 200,00	€ 15.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.200,00
Valore corpo			€ 15.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Solaio al piano sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	76,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.520,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.300,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 12.380,00

Valore diritto e quota € 12.380,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.380,00



Allegati

ALLEGATO N. 1 – NOTA DI TRASCRIZIONE N. 58470/32798 in data 08/11/2010

ALLEGATO N. 2 – NOTA DI TRASCRIZIONE N. 58471/32799 in data 08/11/2010

ALLEGATO N. 3 – NOTA DI TRASCRIZIONE N. 17568/10796 in data 12/03/2008

16-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Peci

