

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **80/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2017 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIOVANNI PANZERI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Villa di 2 alloggi con au-
torimessa

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni
Codice fiscale: CLLBRN54P08B434Z
Studio in: piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco
Telefono: 035-19961418
Fax: 035-0661840
Email: ing.colleoni@cheapnet.it
Pec: bruno.colleoni@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott. GIOVANNI PANZERI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2017 ore 11:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni

Data nomina: 11-04-2016

Data giuramento: 14-09-2016

Data sopralluogo: 10-11-2016

3. Dati Catastali

Bene: Via G.B. Cardinetti 15 - Prezzate - Mapello (BG) - 24030

Lotto: 1 - Villa di 2 alloggi con autorimessa

Identificativo corpo: Abitazione principale

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 2, indirizzo Via don G.B.Cardinetti 15, piano T - S1, comune Mapello, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 270 mq, rendita € 836,66

Identificativo corpo: Abitazione secondaria

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 3, indirizzo Via don G.B.Cardinetti 15, piano 1, comune Mapello, categoria A/7, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 72 mq, rendita € 185,92

Identificativo corpo: Autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 4, indirizzo Via don G.B.Cardinetti 15, piano S1, comune Mapello, categoria C/6, classe 2, consistenza 68 mq, superficie 77 mq, rendita € 119,40

4. Stato di possesso

Bene: Via G.B. Cardinetti 15 - Prezzate - Mapello (BG) - 24030

Lotto: 1 - Villa di 2 alloggi con autorimessa

Identificativo corpo: Abitazione principale

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Abitazione secondaria

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G.B. Cardinetti 15 - Prezzate - Mapello (BG) - 24030

Lotto: 1 - Villa di 2 alloggi con autorimessa

Identificativo corpo: Abitazione principale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: Abitazione secondaria

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

6. **Creditori Iscritti**

Bene: Via G.B. Cardinetti 15 - Prezzate - Mapello (BG) - 24030

Lotto: 1 - Villa di 2 alloggi con autorimessa

Creditori Iscritti: OMISSIS

7. **Comproprietari non eseguiti**

Beni: Via G.B. Cardinetti 15 - Prezzate - Mapello (BG) – 24030

Lotto: 1 - Villa di 2 alloggi con autorimessa

Identificativo corpo: Abitazione principale

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: Abitazione secondaria

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

8. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via G.B. Cardinetti 15 - Prezzate - Mapello (BG) - 24030

Lotto: 1 - Villa di 2 alloggi con autorimessa

Identificativo corpo: Abitazione principale

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: Abitazione secondaria

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: Autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

9. **Prezzo**

Bene: Via G.B. Cardinetti 15 - Prezzate - Mapello (BG) - 24030

Lotto: 1 - Villa di 2 alloggi con autorimessa

Prezzo da libero: € 1.037.000,00

Beni in Mapello (BG)
Località/Frazione Prezzate
Via G.B. Cardinetti 15

Lotto: 1 - Villa di 2 alloggi con autorimessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione principale.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Note: Abitazione principale al piano Terra con giardino, cortile e superfici di servizio al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 2, indirizzo Via don G.B.Cardinetti 15, piano T - S1, comune Mapello, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 270 mq, rendita € 836,66

Confini: L'unità immobiliare confina a nord coi mappali 2073 e 7217, a est col mappale 3443, a sud coi mappali 4017 e 3270, a ovest col mappale 3440.

Identificativo corpo: Abitazione secondaria.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Note: Abitazione secondaria al piano primo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 3, indirizzo Via don G.B.Cardinetti 15, piano 1, comune Mapello, categoria A/7, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 72 mq, rendita € 185,92

Confini: L'unità immobiliare risulta delimitata a Nord dal vano scala condominiale (sub 1), a est e sud si affaccia su aree a verde del sub 2 e a Ovest si affaccia sul tetto del sub 2 dello stesso mappale 7040.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Note: Autorimessa al piano interrato S1

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 4, indirizzo Via don G.B. Cardinetti 15, piano S1, comune Mapello, categoria C/6, classe 2, consistenza 68 mq, superficie 77 mq, rendita € 119,40

Confini: L' unità confina a nord con il sub 2, a est con il sub 2 e la corte esclusiva dello stesso sub 2, a sud con la corte del sub 2 e a ovest ancora con il sub 2 dello stesso mappale 7040.

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La villa si trova nel borgo di Prezzate, località nel comune di Mapello a nord della strada ex S.S. 342 Briantea, a circa 200 m dal nucleo storico di piazza Sant'Alberto, con accesso privato da via Cardinetti al n. 15. Il viale di accesso è parte del mappale 3440 su cui la villa in oggetto gode della servitù di passo pedonale e carrabile. Manca la recinzione sul lato ovest del lotto di terreno, ma la villa condivide la recinzione dell'insieme dei mappali 7040-3440 con cancello in fondo al viale di accesso.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi presenti nella zona: Centro Commerciale Continente Mapello.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 10 km, Ponte San Pietro a 4 km.

Attrazioni paesaggistiche: panorama della corona delle prealpi bergamasche.

Attrazioni storiche: nucleo storico di Prezzate.

Principali collegamenti pubblici: Fermata degli autobus SAB per Ponte S. Pietro e Bergamo a 250 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione si compone al piano Terra di un salone con area ingresso di 54,8 mq utili, una cucina di 10,1 mq, una camera da letto padronale di 18,2 mq con annessa cabina-armadio (4,4 mq) e bagno padronale (9,38 mq), due ulteriori camere di 15,0 mq e 13,7 mq rispettivamente e un disimpegno della zona notte di 8,7 mq. La superficie utile (al netto dei muri) dei vani principali al piano terra è

pertanto 149,2 mq. Dalla camera padronale si accede ad un loggiato di 4,7 mq utili, sul lato est. Un balcone di 4,4 mq è accessibile dalla camera minore. Nella zona giorno, sia dalla cucina che dal soggiorno, si accede ad un porticato, aperto sul giardino, di 10,8 mq. La superficie totale di porticati e loggiato, al netto di muri e colonne, è pertanto 19,9 mq. Attraverso una scala a spirale si raggiunge il piano interrato dove si trovano: una taverna suddivisa in due parti, una cantina, una lavanderia, un locale caldaia e il disimpegno che comunica con l'autorimessa (corpo a parte) e un cortile a sud. La superficie utile dei locali al piano interrato, compreso il vano scale, è 117,4 mq. I locali al piano interrato sono forniti di finestre e porte che danno su un cunicolo di intercapedine. Il cunicolo, largo un metro, è lungo circa 39 m nel tratto coperto e prende luce da aperture in vetrocemento lungo il perimetro esterno della villa. L'area a verde del giardino si estende per circa 1400 mq.

Superficie complessiva lorda dell'abitazione principale con le sue pertinenze: circa mq **1.750**.

E' posto al piano: Terra con locali di servizio al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 2011

Ha un'altezza utile interna al piano terra di circa 2,70 m ad eccezione del salone che ha un'altezza variabile da 3.40 m a 4.80 m; al piano interrato di 2,80 m ad eccezione della taverna, con soffitto a volta incrociata, più bassa.

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione è in ottimo stato di conservazione dotata di tutti gli impianti funzionanti. Mancano le pavimentazioni esterne dei porticati e del marciapiede intorno alla villa che pertanto sono attualmente al rustico.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **rovere** protezione: **scuri in rovere** materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **Legno tamburato dipinto a mano** condizioni: **ottime**

Manto di copertura

materiale: **beola grigia** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **ottime**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco civile e pietra di Credaro**

Pavim. Interna materiale: **marmo policromo** condizioni: **ottime**
 - Note: nei locali giorno al piano terra

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **ottime**
 - Note: nelle camere da letto

Plafoni materiale: **copertura in legno a vista per il soggiorno** condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **a pavimento** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: L'impianto di riscaldamento e raffreddamento si avvale di sonda geotermica, con integrazione di pannelli solari per la produzione dell'acqua calda.

Ventilazione tipologia: **per estrazione** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: Con deumidificazione

Varie:

Le pareti interne sono finite a stucco tipo Venezia

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La villa è dotata di pannelli fotovoltaici con il

	relativo impianto convenzionato con l'ENEL per l'energia generata e non consumata.
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pompa di calore, geotermia e riscaldamento a pavimento con pannelli solari
Stato impianto	ottimo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Completa l' impianto la canalizzazione per il ricambio e la deumidificazione dell'aria.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Raffrescamento a pavimento mediante lo stesso impianto per il riscaldamento.

Note generali impianti: L'abitazione è dotata di impianto aspirapolvere con specifica canalizzazione e prese nei locali abitativi.

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

L'abitazione al primo piano si raggiunge tramite una scala a spirale posta in una torre cilindrica. La torre è posta sul lato nord della casa ed è rivestita in pietra di Credaro con una decorazione ad archetti in sommità che richiama lo stile romanico. A metà scala si apre una porta che da su un piccolo balcone. La torre, fornita di un tetto ottagonale con una lanterna (cupolino sopraelevato) nel centro, è l'elemento architettonico che più fortemente caratterizza l'intera villa. Dalla torre si accede ad un grande locale di 44,0 mq utili dove è indistinta la zona notte dal soggiorno cucina. Il soffitto è costituito dalla struttura lignea delle falde del tetto. Una apertura finestrata dà verso il soggiorno dell'abitazione principale. Completano l'abitazione un bagno di 7,8 mq, un balcone di 4,4 mq sul lato est e un terrazzo solarium di 18,0 mq versi sud. La superficie utile (al netto dei muri) dell'appartamento 51,8 mq, oltre al balcone e al terrazzo.

Superficie lorda complessiva di circa mq **74,20**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da min. 2,60 m a 3,70 m al centro

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuri in rovere** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **ottime**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento

Note generali impianti: Gli impianti sono condivisi con l'abitazione principale.

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

L'autorimessa al piano interrato presenta due grandi porte verso il cortile. La superficie utile è 68 mq. Il locale comunica mediante una porta con i locali di servizio dell'abitazione principale.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: interrato S1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro**
condizioni: **ottime**

Pavim. Interna

materiale: **ceramica** condizioni: **ottime****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15**

Numero pratica: 01/2006 del 3-02-2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Nuova costruzione villa bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale e Abitazione secondaria e Autorimessa**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15**

Numero pratica: 63/2010 del 21-07-2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Note tipo pratica: Variante rispetto al Permesso di costruire n.1/2006

Per lavori: Costruzione di villa bifamiliare

Oggetto: variante

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Alla richiesta di agibilità protocollata al n. 4419 del 18-04-2011 è seguita lettera raccomandata del Comune in data 7-6-2011 con la richiesta di produzione di alcuni documenti integrativi della dichiarazione di conformità a firma del sig. OMISSIS, della dichiarazione di corretta posa sistemi di riduzione rischi di caduta dal tetto e della ricevuta dei diritti di segreteria. Detta lettera ha interrotto i termini per il silenzio - assenso. Non risultano ulteriori comunicazioni in proposito da parte del titolare del permesso di costruire.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale e Abitazione secondaria e Autorimessa**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Completamento recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 4482

NOTE: La recinzione sul lato Ovest non è mai stata realizzata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale e Abitazione secondaria e Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La variante di cui al Permesso di Costruire n. 63/2010 prevedeva, tra l'altro, il ribassamento dei locali del cantinato che per motivi legati agli impianti era stato costruito con un'altezza di 2,80 m, in contrasto con le norme tecniche, che prevedono per le superfici di servizio del piano cantinato un'altezza utile massima di 2,50 m. Durante il mio sopralluogo ho constatato che il ribassamento previsto non è stato eseguito e che l'altezza utile delle zone del piano interrato con plafone piano, compresa l'autorimessa, è di 2,80 m.

Regolarizzabili mediante: Costruzione di un controsoffitto.

Descrizione delle opere da aggiornare: L'esecuzione del controsoffitto può avvenire mediante l'interposizione di un telaio vincolato alle murature perimetrali con una plafonatura in cartongesso.

Costruzione di un controsoffitto di ribassamento di estensione circa 80 mq; € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A causa dell'altezza 2,80 m dei locali di servizio al piano interrato, contro i 2,50 m previsti dal progetto, l'abitazione principale della villa non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Sentito anche l'ufficio tecnico comunale, per ottenere la conformità si hanno due possibilità.
1) Ottemperare a quanto previsto in progetto realizzando il ribassamento dei locali imputati (circa 80 mq).

2) Richiedere la sanatoria edilizia utilizzando parte della SLP residua con il pagamento al Comune dei relativi oneri di costruzione. I soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da pagare al Comune ammonterebbero a 3712,8 euro (80 mq x 3,0 m x 15,47 €/mq), pur non godendo i locali dell'interrato del requisito di illuminazione prescritto dal RLI per i locali abitativi principali. Si ritiene che, tra le due opzioni, la più conveniente ai fini della stima sia la prima.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione secondaria

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	n. 22 del 30-03-2011 Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Nell' ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, soprizzo.... nel rispetto dei parametri di seguito indicati.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 41 dell' 11-11-2016 Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	La variante generale al PGT del 2011, per l'Ambito considerato conferma i parametri del PGT approvato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,45 mq/mq (fondiario)
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	2 piani f.t. - h. mt 7,50 più piano mansardato com
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 574,6 mq (SLP)
Altro:	La potenzialità edificatoria residua deriva dalla differenza tra la superficie lorda di pavimento massima ammessa (0,45 mq/mq x 1832 mq = 824,4 mq) e quella realizzata (rif. Perm. di costruire in variante n. 63/2010) di 249,8 mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale, Abitazione secondaria e Autorimessa**5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificativo corpo:** Abitazione principale.**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15****Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 2, indirizzo Via don G.B. Cardinetti 15, piano T - S1, comune Mapello, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 270 mq, rendita € 836,66

Confini: L'unità immobiliare confina a nord coi mappali 2073 e 7217, a est col mappale 3443, a sud coi mappali 4017 e 3270, a ovest col mappale 3440.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Informazioni in merito alla conformità catastale: La piena regolarità catastale è condizionata all'esecuzione dei ribassamenti del piano interrato previsti dal permesso di costruire in variante n. 63/2010 del 21-7-2010, come meglio specificato nella sezione dedicata alla regolarità edilizia.

Identificativo corpo: Abitazione secondaria.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 3, indirizzo Via don G.B. Cardinetti 15, piano 1, comune Mapello, categoria A/7, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 72 mq, rendita € 185,92

Confini: L'unità immobiliare risulta delimitata a Nord dal vano scala condominiale (sub 1), a est e sud si affaccia su aree a verde del sub 2 e a Ovest si affaccia sul tetto del sub 2 dello stesso mappale 7040.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Prezzate, Via G.B. Cardinetti 15

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Bene personale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 7040, subalterno 4, indirizzo Via don G.B. Cardinetti 15, piano S1, comune Mapello, categoria C/6, classe 2, consistenza 68 mq, superficie 77 mq, rendita € 119,40

Confini: L' unità confina a nord con il sub 2, a est con il sub 2 e la corte esclusiva dello stesso sub 2, a sud con la corte del sub 2 e a ovest ancora con il sub 2 dello stesso mappale 7040.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 01/12/2005. In forza di atto di divisione - permuta - compravendita a rogito di notaio Anselmo, in data 22/05/1980, ai nn. 69690-69872/22244; trascritto a Bergamo, in data 02/07/1980, ai nn. 15613/12966.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione a rogito di notaio Rodolfo Foglieni, in data 01/12/2005, ai nn. 24009/11883; trascritto a Bergamo, in data 13/12/2005, ai nn. 78729/47652.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale e Abitazione secondaria e Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1230000; Importo capitale: € 615000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/02/2016 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale e Abitazione secondaria e 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 principale

Abitazione in villini [A7] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

La particella catastale di sedime della villa, come si legge sull'atto di donazione del 1-1-2005 (rep. 24009 del notaio Rodolfo Foglieni, risulta gravato della "servitù di passo pedonale e carrale, a favore de i fabbricati, e relative adiacenze e pertinenze, sia nella loro attuale consistenza, sia in quella, eventualmente anche maggiore, futura, attualmente censiti con la particella 3440 sb 1-4, servitù da esercitarsi lungo tutto il lato di ovest" del terreno della villa, "su striscia della larghezza di ml 3, le cui strutturazione a supporto viabile e futura manutenzione, ordinaria e straordinaria, saranno interamente a carico del fondo dominante".

Identificativo corpo: Abitazione secondaria

Abitazione in villini [A7] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione principale

Abitazione in villini [A7] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il piano terra e l'interrato (tramite la rampa del garage) sono accessibili a persone su sedia a ruote.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 19,64 kWh/m2a (classe A)

Note Indice di prestazione energetica: Al Catasto Energetico regionale risulta emesso Attestato di Certificazione Energetica registrato il 13/4/2011 al num. di protocollo 16132- 000043/11 dal tecnico Daniele Mazzola.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: Abitazione secondaria

Abitazione in villini [A7] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalla consultazione del Catasto energetico regionale non risulta rilasciato alcun attestato per l'appartamento in esame.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso nè atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo:Abitazione principale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il giardino si assume un coefficiente basso (0,02) per due motivi:

- trattasi eminentemente di area a verde priva di specie arboree o attrezzature di pregio
- nella valutazione del lotto si terrà conto del valore del volume edificabile residuo la cui realizzazione potrebbe andare a discapito di parte del giardino..

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali al piano Terra	sup lorda di pavimento	180,10	1,00	180,10
Porticati e balconi	sup lorda di pavimento	28,70	0,33	9,47
Taverna e servizi al piano S1	sup lorda di pavimento	140,90	0,70	98,63
Giardino	sup lorda di pavimento	1.400,00	0,02	28,00
		1.749,70		316,20

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, 2% del giardino, 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

Identificativo corpo:Abitazione secondaria

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	51,80	1,00	51,80
balcone	sup lorda di pavimento	4,40	0,33	1,45
Terrazzo	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50

		74,20		57,75
--	--	-------	--	-------

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, 2% del giardino, 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.

Identificativo corpo:Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il complesso non è agevolmente divisibile in quanto le due abitazioni e l'autorimessa sono funzionalmente connesse.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione principale

Abitazione in villini [A7] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Abitazione secondaria

Abitazione in villini [A7] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la stima della villa in oggetto, mi sono avvalso, oltre dei consueti parametri medi dati dalle fonti statistiche, della comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili di prezzo noto

attraverso gli atti notarili di vendita, secondo gli standard di valutazione internazionali. Analogamente per la stima della potenzialità edificatoria residua del lotto che può avvenire in ampliamento alla villa e per costruzione di un'altra villetta nel terreno ora destinato a giardino.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione principale. Abitazione in villini [A7]

Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Date le caratteristiche non comuni per quantità e qualità, i prezzi medi forniti dall' Osservatorio dei prezzi dell' Agenzia delle Entrate non è applicabile. Il prezzo base di 2200 €/mq è ricavato per confronto in riferimento a compravendite reali avvenute negli ultimi 3 anni nel comune di Mapello per villette nuove o di recente costruzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali al piano Terra	180,10	€ 2.200,00	€ 396.220,00
Porticati e balconi	9,47	€ 2.200,00	€ 20.836,20
Taverna e servizi al piano S1	98,63	€ 2.200,00	€ 216.986,00
Giardino	28,00	€ 2.200,00	€ 61.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 695.642,20
Valore corpo arrotondato			€ 696.000,00
Valore complessivo intero			€ 696.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 696.000,00

Abitazione secondaria. Abitazione in villini [A7]

Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	51,80	€ 2.200,00	€ 113.960,00
balcone	1,45	€ 2.200,00	€ 3.194,40
Terrazzo	4,50	€ 2.200,00	€ 9.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.054,40
Valore corpo arrotondato			€127.000,00

Valore complessivo intero	€ 127.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.000,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Mapello (BG), Via G.B. Cardinetti 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Anche per l'autorimessa non sono adottabili i valori medi proposti dall' Osservatorio dell' Agenzia delle entrate in quanto il locale ha finiture decisamente superiori a quelle normalmente usate per i box auto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	77,00	€ 700,00	€ 53.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.900,00
---	-------------

Valore corpo arrotondato	€ 54.000,00
--------------------------	-------------

Valore complessivo intero	€ 54.000,00
---------------------------	-------------

Valore complessivo diritto e quota	€ 54.000,00
------------------------------------	-------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione principale	Abitazione in villini [A7]	316,20	€ 696.000,00	€ 696.000,00
Abitazione secondaria	Abitazione in villini [A7]	57,75	€ 127.000,00	€ 127.000,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	77,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	€ 88.000,00
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
---	------------

Capacità edificatoria per 570 mq di SLP (570 mq x 450 €/mq)	€ 256.000,00
---	--------------

Decurtazione per opere di pavimentazione lapidea del marciapiede esterno mancante (55mq x 90 €/mq) arrotondato	€ -5.000,00
--	-------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.037.000,00
---	----------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.037.000,00
--	----------------

Allegati

- 1 - Fotografie
- 2 - Estratto mappa - elaborato planimetrico e schede catastali
- 3 - Planimetria d'area - Piante e Sezione dai disegni del Perm. di Costruire n. 63/2010
- 4 - Visura catastale all' 8/12/2016
- 5 - Attestato di prestazione energetica n.16132-000043/11
- 6 - Permesso di costruire n. 1/2006
- 7 - Denuncia Inizio Attività prot. 4482/2008 (frontespizio)
- 8 - Permesso di costruire in variante n. 63/2010
- 9 - Domanda di agibilità prot. 4419 del 18/4/2011
- 10 - Lettera di interruzione dei termini per l'agibilità prot. 6466 del 7/6/2011
- 11 - Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermo-sanitario del 20/10/10 (frontespizio)

Bottanuco, 12 dicembre 2016

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Colleoni

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 80/16 Reg.Es. Imm.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

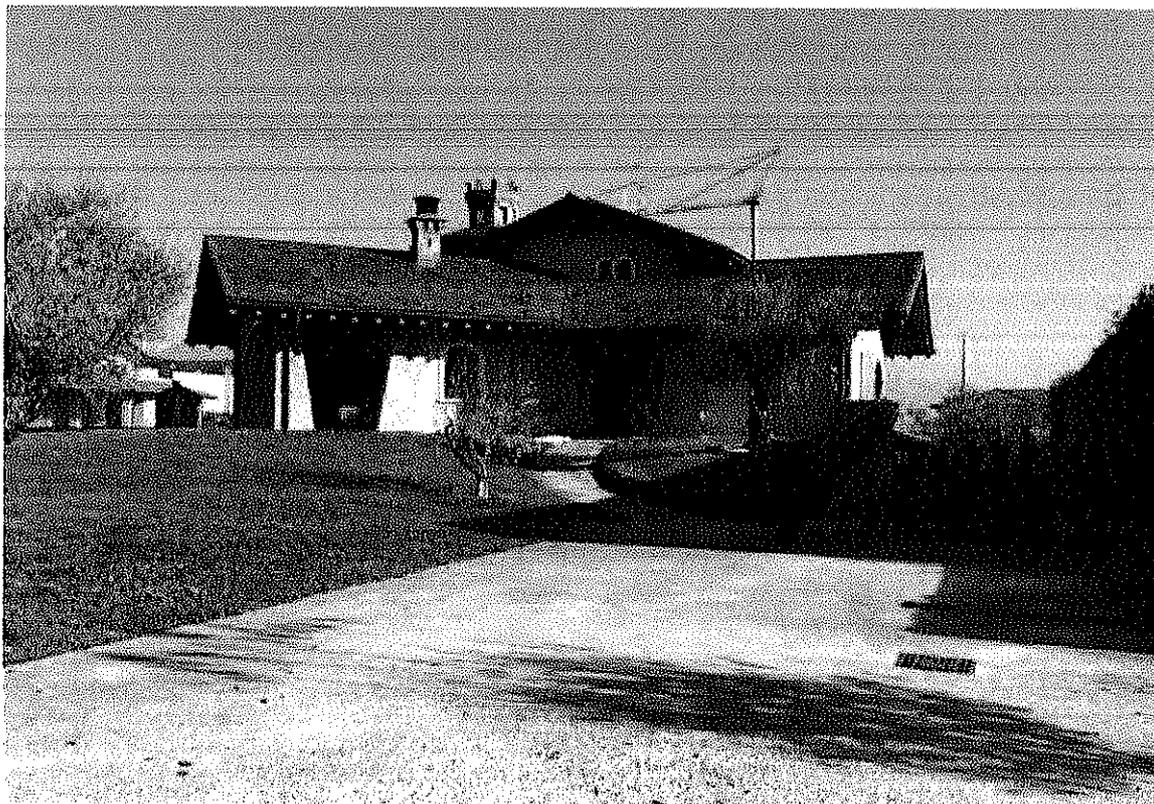
contro

XXXXXXXXXXXXXX

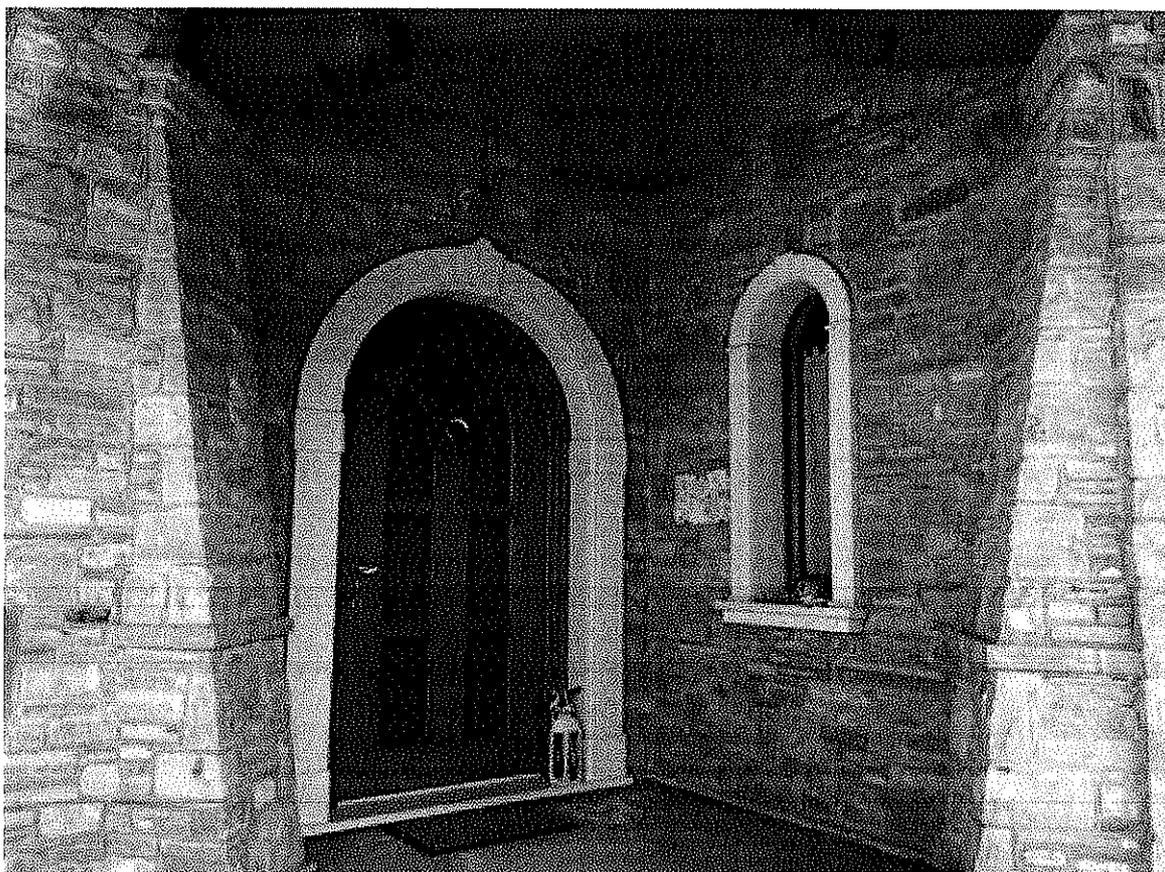
Rapporto di valutazione

Allegato 1

Fotografie



1 Fronte Ovest con accesso pedonale e carrale dalla via privata



2 La porta di accesso principale sul lato ovest



3 Fronte nord-ovest con il porticato della zona giorno



4 Fronte nord con la torre del vano scala



5 Fronte sud con il loggiato della camera padronale



6 Interno: zona all'ingresso



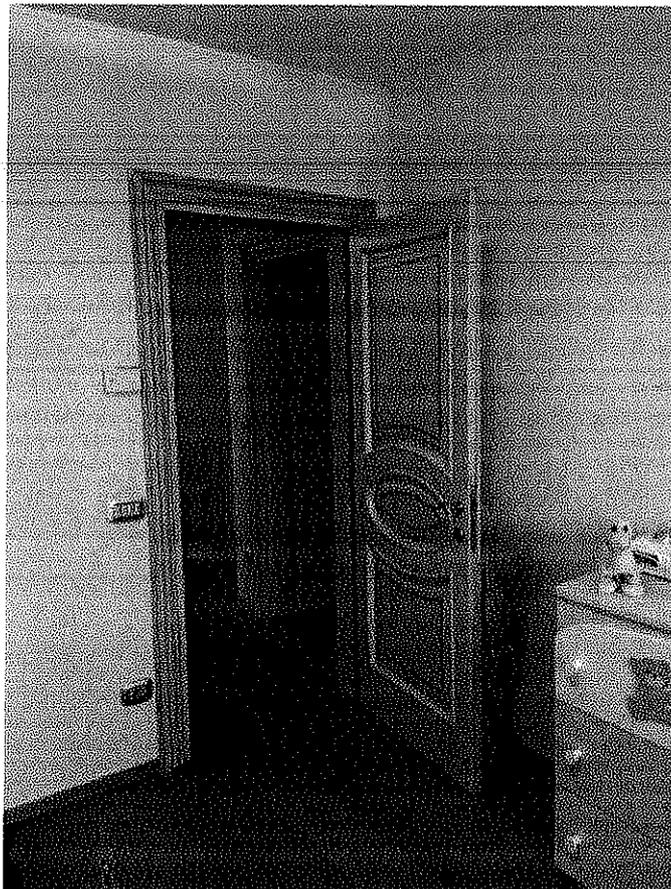
7

Interno: angolo della cucina



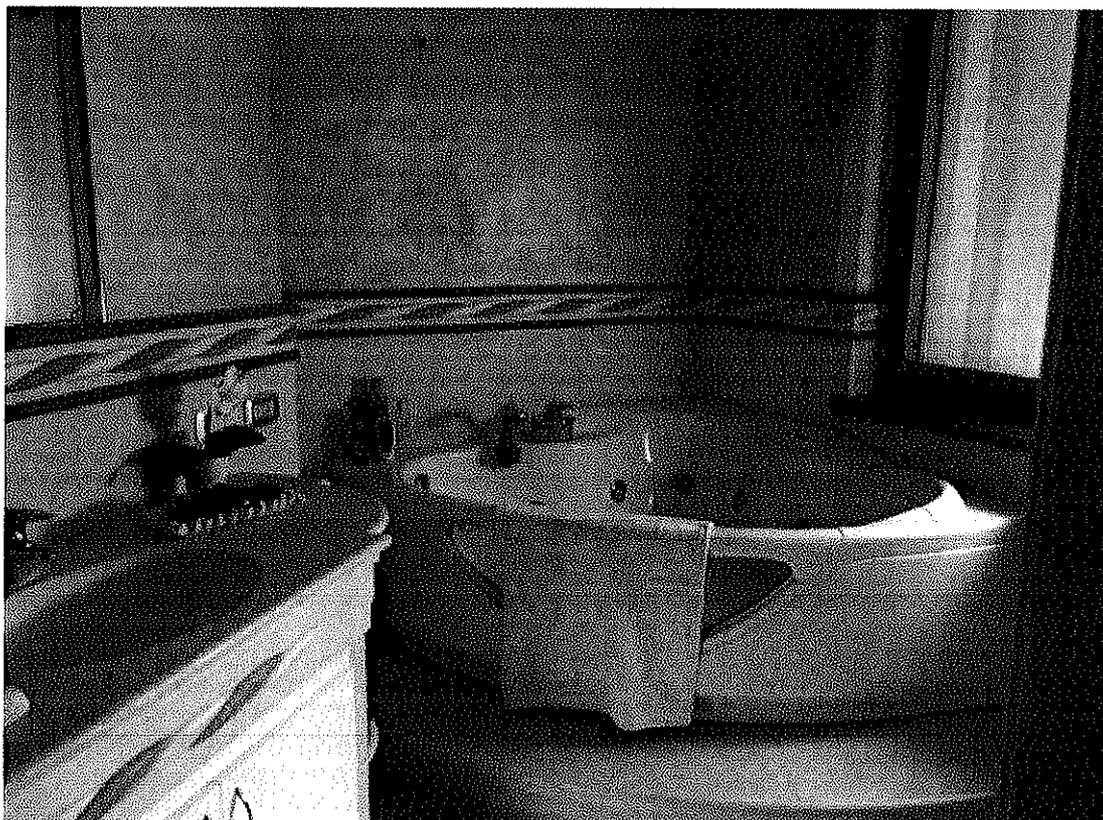
8

Particolare: soffitto ligneo del salone



9

Particolare: porta nella zona notte



10

Angolo del bagno padronale



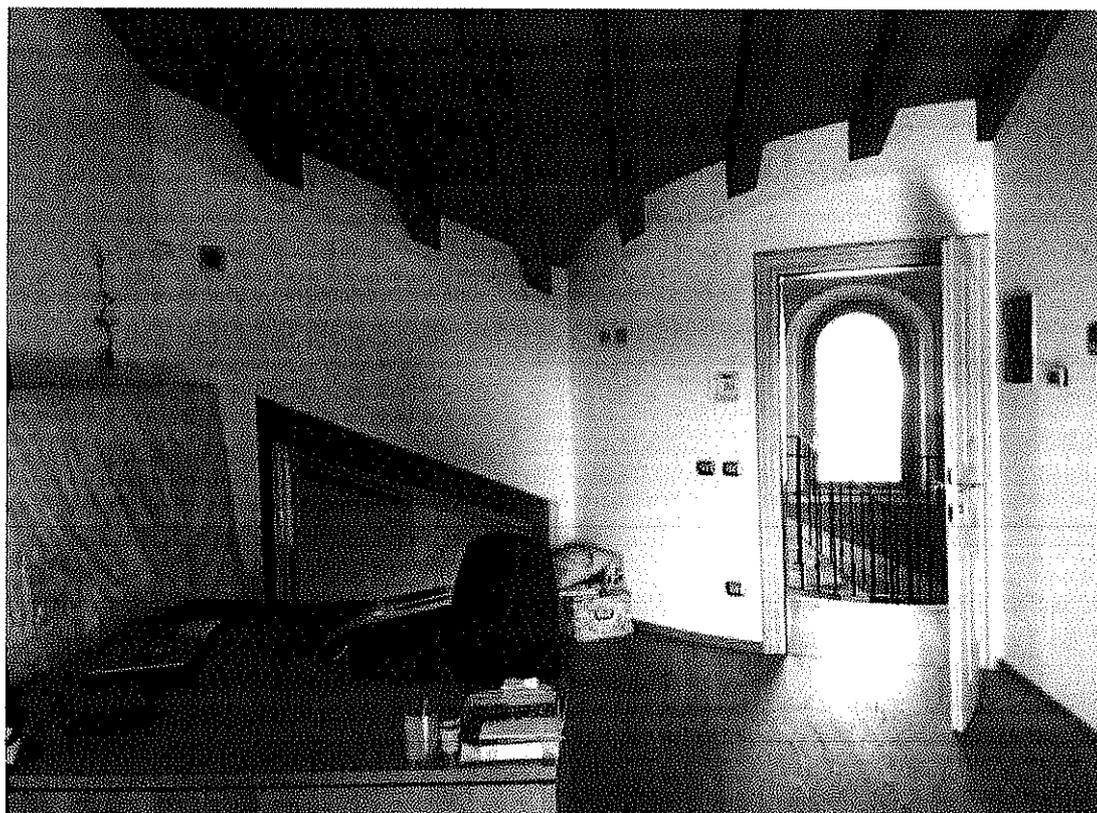
11 Interno della torre con la scala a spirale



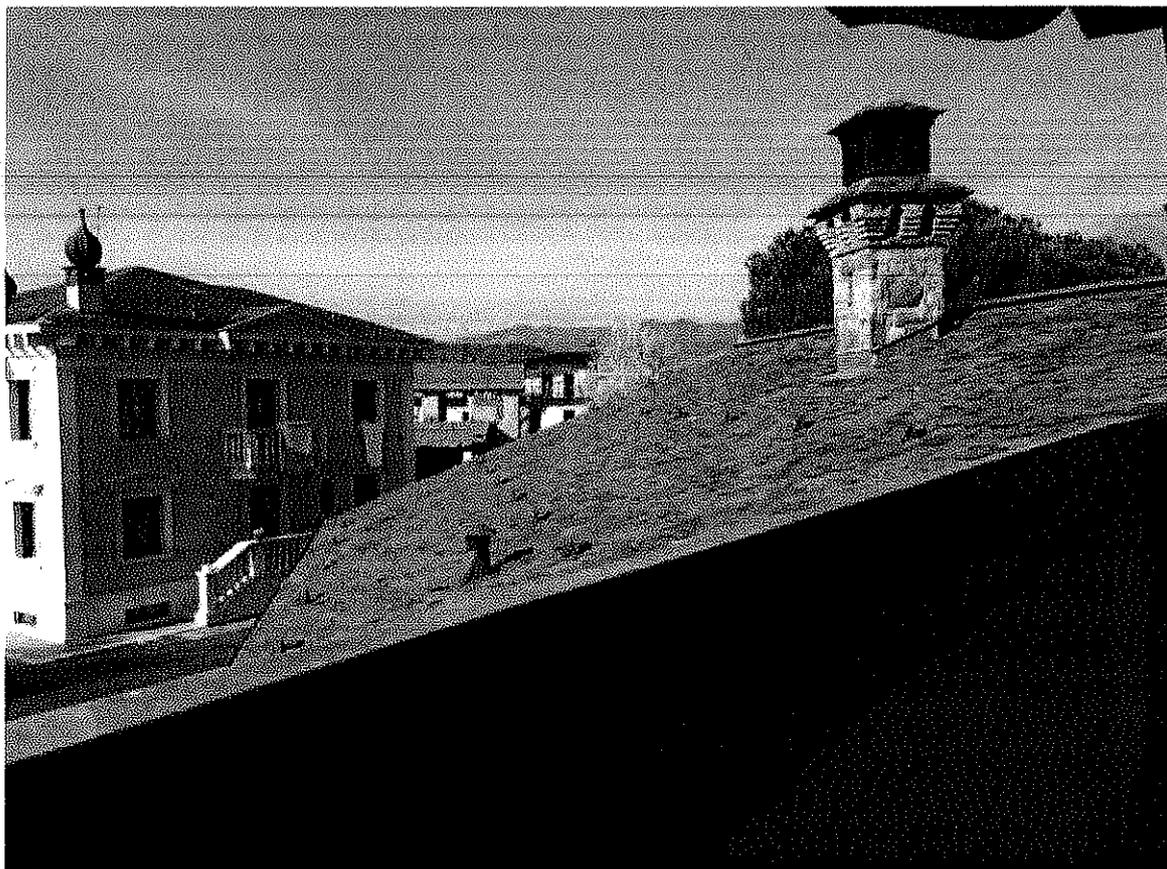
11 La taverna al piano interrato



13 Il disimpegno al piano interrato da ribassare



14 Interno dell'abitazione secondaria al primo piano



15

Vista del tetto dal terrazzo-solarium



16

Angolo sud-est dell' interno dell' autorimessa

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 80/16 Reg.Es. Imm.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

Rapporto di valutazione

Allegato 2

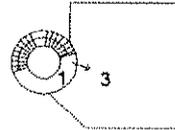
**Estratto mappa
Elaborato planimetrico
e schede catastali**



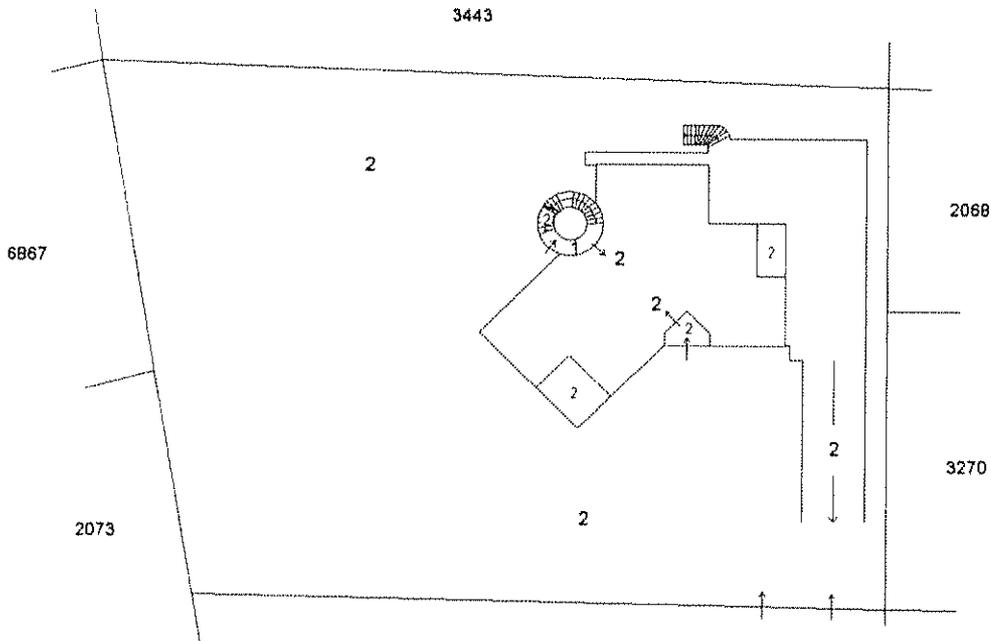
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Rota Giuseppe	
Isoritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 1078

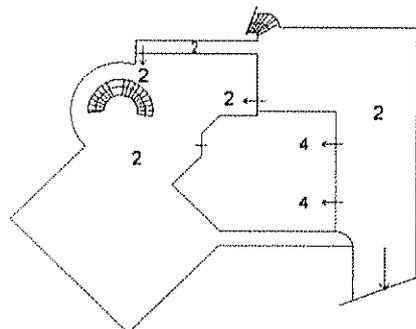
Comune di Mapello	Protocollo n. BG0107932 del 08/03/2011
Sezione: Foglio: 6 Particella: 7040	Tipo Mappale n. 90437 del 01/03/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

PIANO INTERRATO

Data: 15/11/2016 - n. T334562 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo**

Scala 1: 200

n. 1

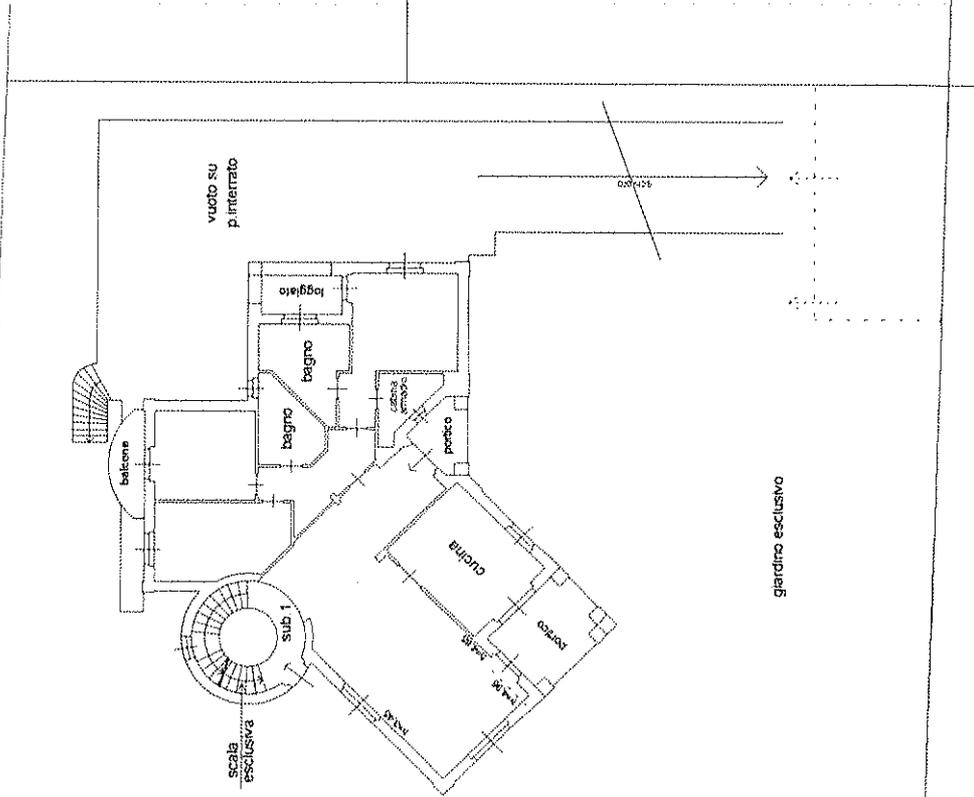
Dichiarazione protocollo n. BG0107932 del 08/03/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mapello
Via Don Giovan Battista Cardinetti

civ. 15

Identificativi Catastali:
Serione: 6
Foglio: 7040
Particella: 7040
Subalterno: 2

Compilata da:
Rota Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

N. 1076



PIANO TERRA - h. = 2.70

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0107932 del 08/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mapello

Via Don Giovan Battista Cardinetti

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 7040

Subalterno: 2

Compilata da:
Rota Giuseppe

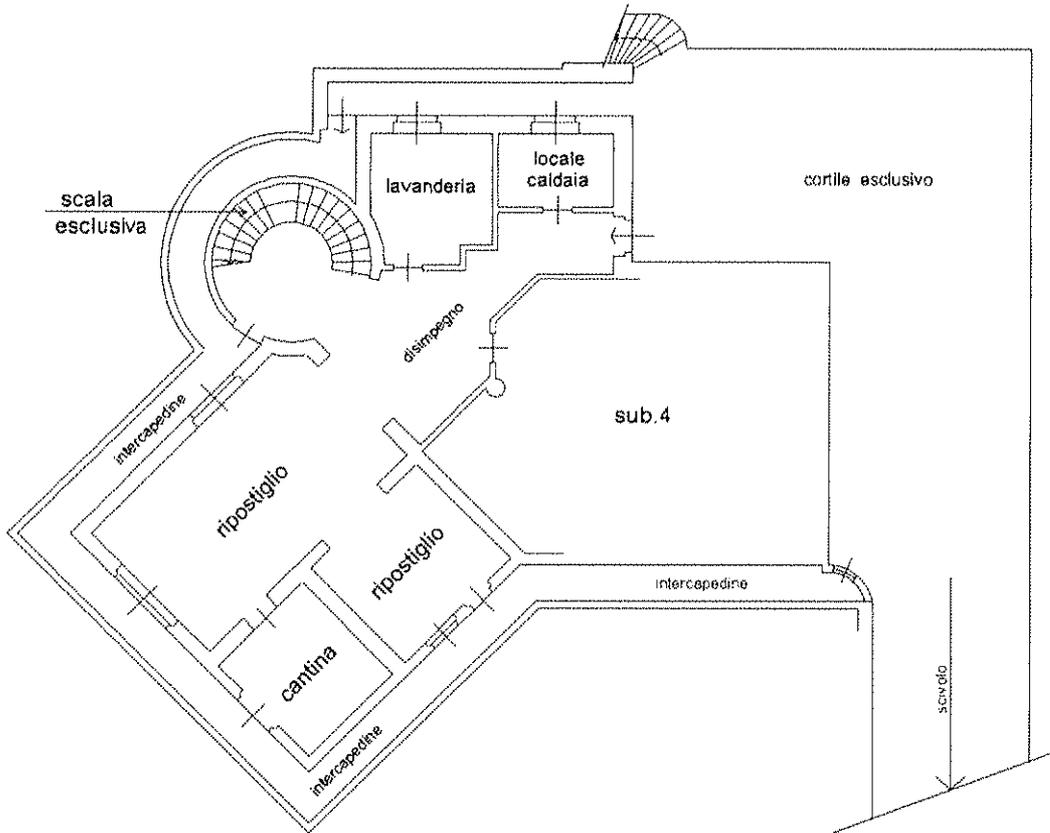
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 1078

Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO INTERRATO - H=2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2016 - n. T218520 - Richiedente: CLLBRN54P08B434Z

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2016 - Comune di MAPELLO (E901) - < Foglio: 6 - Particella: 7040 - Subalterno: 2 >
VIA DON GIAN BATTISTA CARDINETTI n. 15 piano: T-S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollata n. BG0107932 del 08/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mapello

Via Don Giovan Battista Cardinetti

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 7040

Subalterno: 3

Compilata da:
Rota Giuseppe

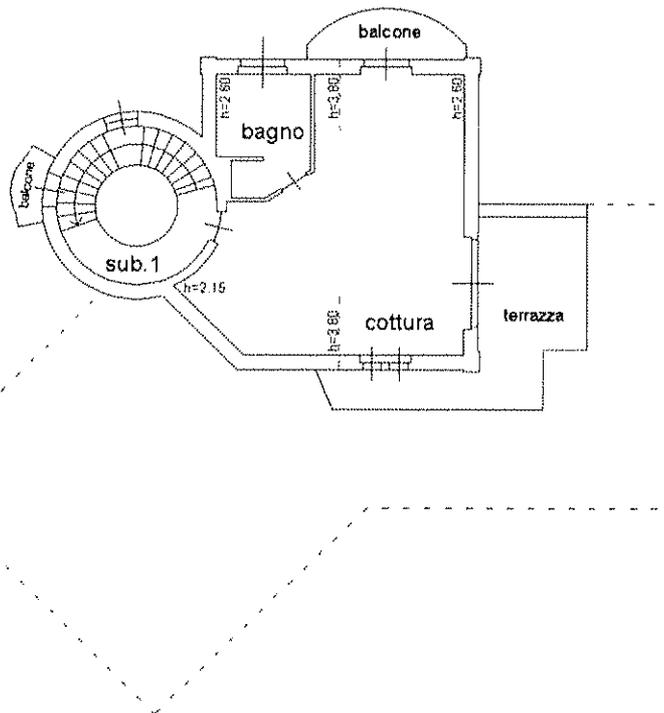
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

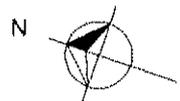
N. 1078

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2016 - n. T218521 - Richiedente: CLLBRN54P08B434Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0107932 del 08/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mapello

Via Don Giovan Battista Cardinetti

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 7040

Subalterno: 4

Compilata da:
Rota Giuseppe

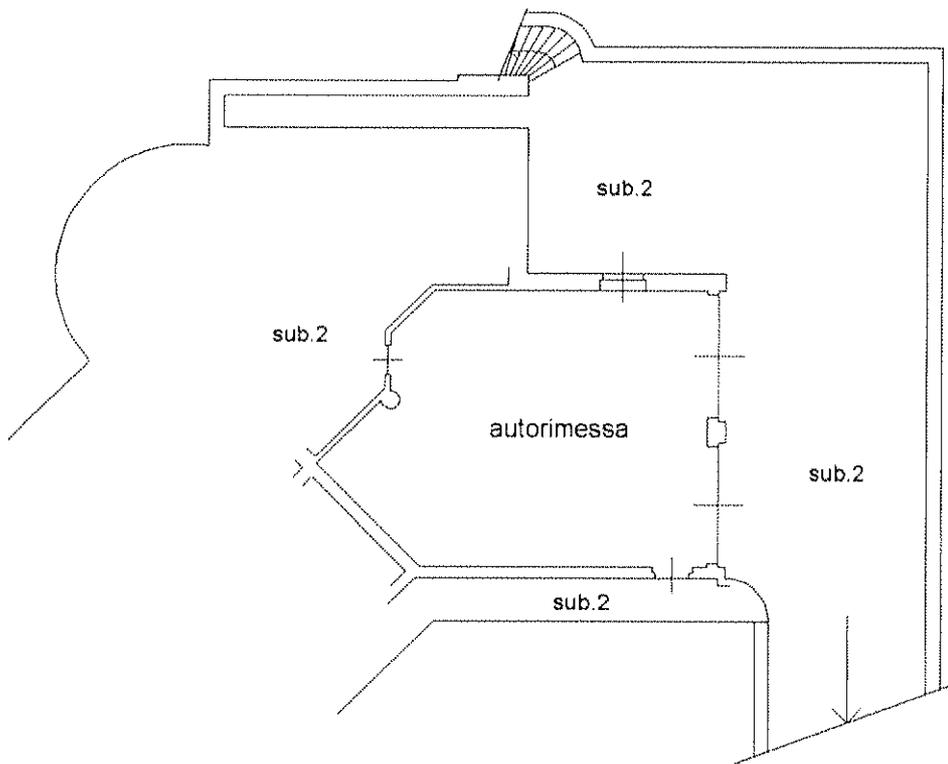
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 1078

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO - H=2.50

Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2016 - n. T218522 - Richiedente: CLLBRN54P08B434Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2016 - Comune di MAPELLO (E901) - < Foglio: 6 - Particella: 7040 - Subalterno: 4 >
VIA DON GIAN BATTISTA CARDINETTI n. 15 piano: S1;

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 80/16 Reg. Es. Imm.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Rapporto di valutazione

Allegato 3

**Planimetria d'area
Piante e Sezione**

**dai disegni del Perm.di Costruire 63/2010
scale originarie 1:200 1:100**

LOTTO DI TERRENO NON EDIFICATO
DI ALTRA PROPRIETA'

LOTTO DI TERRENO NON EDIFICATO
DI ALTRA PROPRIETA'

GIARDINO PRIVATO
DI ALTRA PROPRIETA'

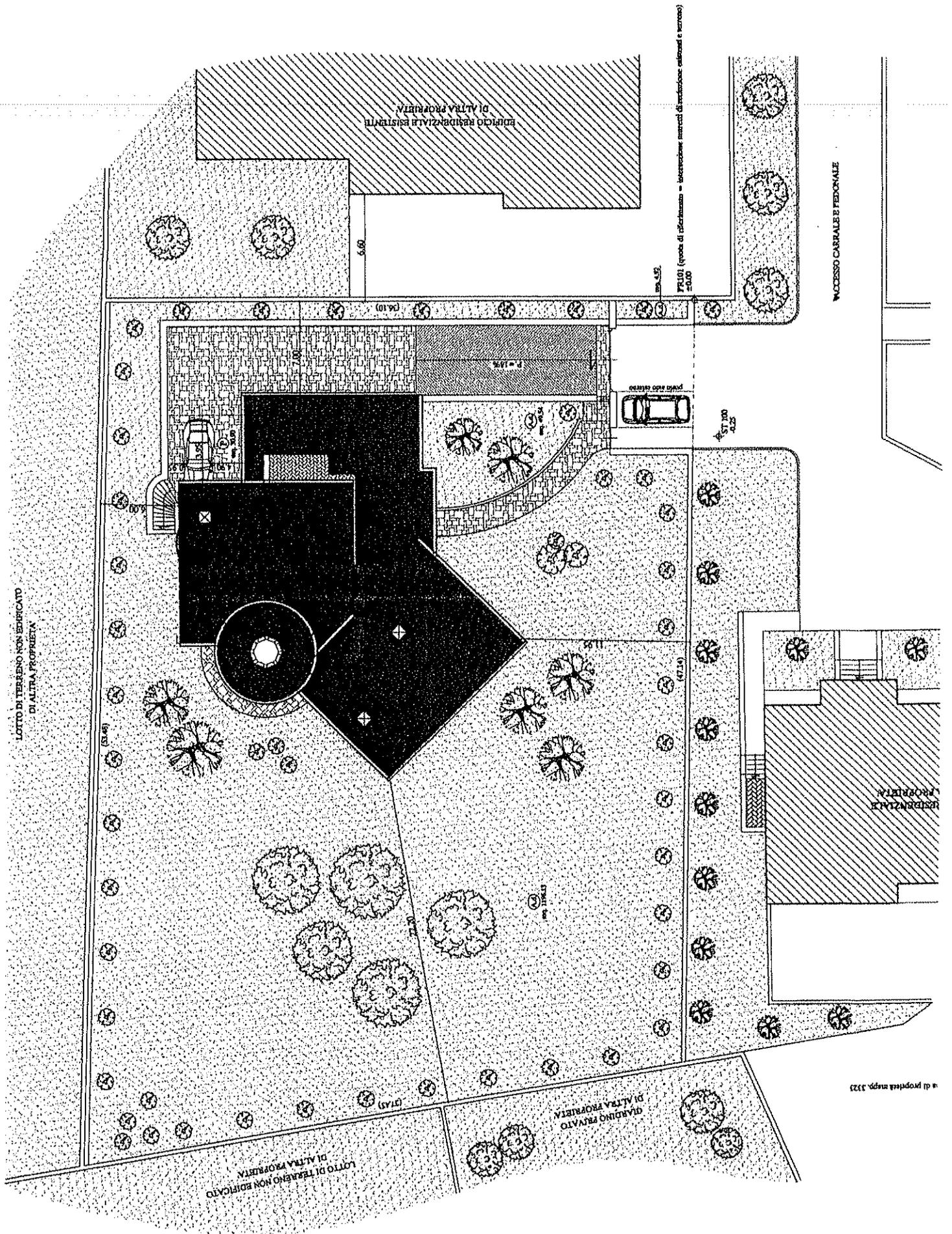
RESIDENZIALE
DI ALTRA PROPRIETA'

ACCESSO CARIALE E PEDONALE

VIAGGIO PRIVATO
DI ALTRA PROPRIETA'

PR.01 (zona di riferimento = basezione mare di riferimento edilizia e servizio)

a di project map. 1323



PIANTA PIANO PRI

