

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **606/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA GIRALDI**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via G. d'Alzano 6/B - 24122 Bergamo
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott.ssa LAURA GIRALDI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-03-2018 ore 10:30
Creditore Procedente:
Legale Creditore Procedente: Avv. Italo Fanton
Esecutato:
Proroga deposito consulenza tecnica: 30 giorni

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

3. Dati Catastali

Bene: VIA LOCATELLI - Costa Di Mezzate (BG) - 24060

Lotto: 1

Identificativo corpo: A
Categoria: Bene futuro [F]
Dati Catastali:

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 1272, subalterno 702, graffato con fooglio 2, particella 1936 sub 701

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. 3, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria D/1, rendita € 90,00

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3434,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria area urbana, consistenza 1617 m²,

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 701,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione,

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 702,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione,

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 703,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione,

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 704,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), ca-

tegoria in corso di costruzione,

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 705,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), ca-
tegoria in corso di costruzione,

Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 706,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano S1, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110),
categoria in corso di costruzione,

4. Stato di possesso

Bene: VIA LOCATELLI - Costa Di Mezzate (BG) - 24060

Lotto: 1

Identificativo corpo: A

Possesso: Libero

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA LOCATELLI - Costa Di Mezzate (BG) - 24060

Lotto: 1

Identificativo corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

6. Creditori Iscritti

Bene: VIA LOCATELLI - Costa Di Mezzate (BG) - 24060

Lotto: 1

Identificativo corpo: A

Creditori Iscritti:

7. Comproprietari non esegutati

Beni: VIA LOCATELLI - Costa Di Mezzate (BG) - 24060

Lotto: 1

Identificativo corpo: A

Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA LOCATELLI - Costa Di Mezzate (BG) - 24060

Lotto: 1

Identificativo corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

9. Prezzo

Bene: VIA LOCATELLI - Costa Di Mezzate (BG) - 24060

Lotto: 1

Prezzo: € 441.337,48

(Diconsi: EUROQUATTROCENTOQUARANTUNOMILATRECENTOTRENTASETTE,48)

**Beni in Costa Di Mezzate (BG)
VIA LOCATELLI**

Lotto: 1

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in Costa Di Mezzate (BG) CAP: 24060, via Locatelli SN

Note: Fabbricato costituito da cinque villette a schiera in costruzione e porzione di terreno edificabile.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 1272, subalterno 702 graffato con fooglio 2, particella 1936 sub 701

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. 3, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria D/1, rendita € 90,00

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2011 protocollo n. BG0428313 in atti dal 04/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 206231.1/2011)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2003 protocollo n. 313849 in atti dal 28/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16512.1/2003)

- VARIAZIONE del 28/10/2002 protocollo n. 349555 in atti dal 28/10/2002 DIVISIONE- FUSIONE (n. 14943.1/2002)

Confini: Confina a nord-ovest con la via Locatelli, a sud-est con il fg2 mapp. 1936, a sud-ovest e nord-est con il mapp. 3434.

Note: fg2 mappale 1936 sub 701 graffato a fg2 mappale 1272 sub 702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3434,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria area urbana, consistenza 1617 m²

Derivante da:

- VARIAZIONE del 16/06/2011 protocollo n. BG0220279 in atti dal 16/06/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 33604.1/2011)

Confini: Confina a nord, nord-est con via Locatelli con mappale 1936 sub 701 e mappale 1272 sub 702, confina ad est con mappale 3433, a sud, sud-ovest, ovest con mappale 3237

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 701,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1775, a sud con mappale 3237, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 3433 sub702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 702,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1776 e 1777, a sud con mappale 3433 sub 701, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 3433 sub 703

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 703,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1777, a sud con mappale 3433 sub 702, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 3433 sub 704

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

fooglio 2, particella 3433, subalterno 704,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1777 e 1699, a sud con mappale 3433 sub 703, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 3433 sub 705

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,
fooglio 2, particella 3433, subalterno 705,
indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione
Derivante da: - DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)
Confini: Confina ad est con mappale 1699, 1557, 1556, a sud con mappale 3433 sub 704, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 1815 via Locatelli

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,
fooglio 2, particella 3433, subalterno 706,
indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano S1, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione
Derivante da: - DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)
Confini: Confina con terreno

2.DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto residenziale in fase di costruzione oggetto di perizia, si colloca a nord del comune di Costa di Mezzate, quasi al confine comunale con Montello. Il lotto, insieme ad una dozzina di villette unifamiliari ad un piano, risulta separato dal resto del paese che si trova più a sud. Tra il centro e questa zona edificata ci sono dei campi ed il cimitero. Questa tranquilla zona residenziale è vicino alla realtà produttiva del Molino Nicoli ed è una zona urbanizzata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al corpo A

Tutti i beni oggetto di perizia rientrano nella zona urbanistica P.R.U.1 insieme al mappale 3237. Il mappale 3237 è destinato agli standard urbanistici di piano cioè verde, parcheggi e strada ed è stato ceduto, come da Convenzione del 06.05.2009 al Comune di Costa di Mezzate con atto del notaio Quarti Giuliana del 06/05/2009 Numero di repertorio 130314/20171 trascritto a Bergamo il 14.05.2009 ai nn reg. gen. 27321 reg. part. 16046. Il lotto che identifica il P.R.U.1 ha una forma rettangolare, abbastanza regolare e si attesta per il lato, corto a nord-est, su via Locatelli. La strada realizzata sul mappale 3237 divide in lunghezza, centralmente il P.R.U.1 in due parti ben distinte. La parte ad est, identificata catastalmente con il mappale 3433 si presenta oggi come la parte costruita, caratterizzata dalla presenza di cinque villette in fase di costruzione. La parte ad ovest, mappale 3434, si presenta come terreno incolto con tracce di materiale da cantiere. Su via Locatelli si posiziona invece la cabina elettrica, identificata catastalmente come foglio 2, particella 1936 sub 701 graffata con area esterna foglio 2, particella 1272, subalterno 702. Ad oggi, quindi, sul mappale 3433 sono state costruite 5 villette a schiera al rustico. Il modulo di ogni villetta è costituito da due blocchi adiacenti: quello della residenza realizzato con un

piano fuori terra più sottotetto e quello adiacente dell'autorimessa con al piano superiore un lastrico solare accessibile dal sottotetto. Le cinque villette sono attaccate l'una all'altra ed esternamente le case si presentano tutte uguali come struttura ed impostazione planimetrica. Le villette hanno i muri laterali in comune con le villette adiacenti e quindi hanno due porzioni di giardino distinte: una davanti alla casa e una dietro. Si differenziano le due villette di testa che hanno anche la porzione di giardino laterale. Ulteriore differenza si ha nella prima casa che si incontra arrivando da via Locatelli, accatastata come sub5, che ha l'autorimessa posta al piano interrato. Una rampa, quasi adiacente alla via Locatelli, serve l'autorimessa interrata accatastata come sub.6.

Esternamente le case si presentano con parti rivestite in pietra, tetto con struttura in legno a vista, fioriera in getto a vista sopra le autorimesse, soglie e davanzali in granito, percorsi esterni in porfido. Lo stato di avanzamento delle opere interne del cantiere sono leggermente differenti per le cinque unità immobiliari, ma in generale manca la distribuzione interna, gli impianti, i serramenti, le finiture e le opere da fabbro quali cancelli etc...

Mapp 3433 sub1

La villetta più a sud, denominata sub1, ha i lavori relativi alla distribuzione interna in stato di maggiore avanzamento rispetto ad altre tre villette. I tavolati interni, anche se non ancora intonacati sono stati realizzati sia al piano terra che nel sottotetto, inoltre è presente una scala in muratura centrale, chiusa con dei tavolati, che è a servizio del sottotetto. Dai locali del sottotetto si accede al lastrico solare che si sviluppa su tutta la copertura dell'autorimessa. Questa ampia terrazza rimane riparata tra il muro del sottotetto sub1 a sud e il muro cieco del sottotetto sub2 a nord, mentre ad est e ovest è aperta e affaccia sui giardini circostanti. I locali del sottotetto sono illuminati, oltre alla portafinestra che dà sul terrazzo, anche grazie alla presenza di lucernari. Il piano terra è caratterizzato dalla presenza di una putrella in ferro che ha permesso di avere un locale girone ampio e privo di pilastri.

L'armadio della caldaia si trova esternamente sul lato est della casa.

L'autorimessa è posta a nord della casa, è lunga internamente 11,44m e larga 2,77m con un'altezza interna di 2,40m. L'apertura per l'accesso carrabile è a sud e c'è una porta a nord che accede al giardino sul retro.

Mapp 3433 sub2

La villetta denominata sub2 si presenta con i muri di distribuzione interna del piano terra già intonacati. Lo spazio al piano terra è organizzato con un'ampia zona giorno tutta aperta, una scala in legno a vista che accede al piano sottotetto. Una grande apertura per porta scorrevole collega l'ampia zona ad ovest con un locale che si affaccia ad est, un disimpegno serve altri due locali: un bagno e una camera. Al piano superiore il sottotetto è suddiviso in locali illuminati da lucernari; una portafinestra dà l'accesso al terrazzo sopra al box.

L'autorimessa come per il sub.1, 3 e 4 è un locale largo 2,77m e lungo quanto tutta la casa.

L'armadio della caldaia si trova esternamente sul lato est della casa.

La villetta ha una piccola porzione di giardino davanti e dietro la casa.

Mapp 3433 sub3 e 4

Le villette denominate sub3 e sub4 si presentano con il piano terra privo di qualsiasi tavolato interno, sono infatti visibili i pilastri della struttura portante e tutto lo spazio interno largo circa 8,68m e lungo 11,70 è libero. Non è stato possibile accedere al piano sottotetto non essendoci alcuna scala ma solo l'apertura nella soletta di accesso al piano superiore, da cui è stato possibile vedere l'orditura del tetto in legno a vista.

L'armadio della caldaia si trova esternamente sul lato est delle case.

Le villette hanno una piccola porzione di giardino davanti e dietro la casa.

Mapp 3433 sub5 e 6

La villetta denominata sub5 si presenta al piano terra libera da tavolati come il sub 3 e 4 e con il sottotetto non accessibile per la mancanza di scale. Unica differenza rispetto alle case precedenti è la presenza di una scala in muratura sull'angolo nord-est della casa, che dà l'accesso al piano interrato. Lo

spazio al piano interrato, denominato sub 6 è stato realizzato non sotto la casa ma a lato di essa ed è accessibile da un'ampia e comoda rampa di accesso completamente piastrellata in cubetti di porfido. Lo spazio realizzato al piano interrato si presenta totalmente aperto sul lato della rampa e privo di divisioni interne.

Le villette sono servite dalla strada di lottizzazione che risulta asfaltata. Le opere di urbanizzazione, come si evince dalla relazione tecnica depositata in Comune il 22.04.2015 con la pratica P.C. n°2505 del 2015 non sono state completate per quanto riguarda i tappetini di usura, pali di segnaletica verticale ed illuminazione, strisce etc. Le opere non realizzate sono state quantificate nella relazione del 2015 come l'8% dei lavori totali e contabilizzate per una cifra pari a quasi 9.000euro + iva.

L'area urbana edificabile accatastata come mappale 3434 è il comparto A del P.R.U.1.

Il P.R.U.1 ha una capacità edificatoria totale pari a 3300m³

Sul lotto B, con la pratica edilizia del 2009, è stata autorizzata una volumetria pari a 1889,06m³.

La volumetria a carico del lotto A risulta quindi essere 3300m³ - 1889,06m³ = 1410,94m³.

La pratica del 2015 relativa al lotto B richiedeva di recuperare parte del volume dei sottotetti realizzati come volume residenziale per un volume totale del lotto B pari a 2176,36m³ riducendo in questo modo la volumetria del lotto A 1123,64m³.

La pratica del 2015 non può però ritenersi autorizzata perché non è stata integrata con quanto richiesto dall'ufficio Tecnico.

La cabina elettrica è una struttura in cemento armato a vista, la porta di accesso è sul lato nord e affaccia su un piccolo spazio di servizio antistate. La cabina è direttamente accessibile da via Locatelli ed è separata dal lotto 3434 retrostante grazie ad una fitta siepe.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n **34/2007**

Intestazione:

Note tipo pratica: Piano di Ristrutturazione urbanistica P.R.U.1 in variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 23/97

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/12/2007 al n. di prot. 8434

NOTE: Approvazione definitiva P.R.U.1 Delibera del C.C. n°30 del 27/11/2008

Numero pratica: **11/2009**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione P.R.U.1 Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/2009 al n. di prot. 3470

Rilascio in data 13/06/2009 al n. di prot. 11/2009

NOTE: Le opere non sono state terminate e non sono state collaudate

Numero pratica: **4565 del 2009**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione n°5 ville indipendenti comparto B

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/07/2009 al n. di prot. 4565

NOTE: il fabbricato è ancora in costruzione

Numero pratica: **2505 del 2015**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lavori di completamento n°5 ville al rustico nel comparto B del P.R.U.1 residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/04/2015 al n. di prot. 2505

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Costa i Mezzate con propria nota prot. 5768/2015 del 07/09/2017 e prot. 5831/2015 del 10/09/2015 ha inviato la Richiesta di integrazione documenti.

Nessuna integrazione è pervenuta .

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Bene futuro [F] sito in Costa Di Mezzate (BG) CAP: 24060, via Locatelli SN

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Le opere realizzate con DIA 4565/2009 sono da ritenersi conformi.

Essendo l'edificio in costruzione, qualsiasi opera differente a quanto autorizzato deve essere autorizzata come Variante alla suddetta pratica.

Come da parere dell'Ufficio Tecnico le attuali pratiche edilizie sono però da ritenersi scadute/ decadute.

Per proseguire i lavori è necessario presentare una nuova pratica edilizia sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione sia per il completamento degli edifici.

Prima di qualsiasi pratica edilizia è necessario richiedere l'autorizzazione paesaggistica come da tavola dei vincoli di P.G.T. e come da richiesta dell'ufficio tecnico del Comune di Costa di Mezzate.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Bene futuro [F] sito in Costa Di Mezzate (BG) CAP: 24060, via Locatelli SN

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°2 del 22/03/2012
Zona omogenea:	Piani attuativi previgenti
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 R5_Ambiti soggetti alle previsioni di piani attuativi previgenti Il P.G.T. conferma le previsioni dei piani attuativi ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi (ex zona C5, ex PRU1 e ex PA di via Scurizzi di P.R.G.)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo "PRU1 via Locatelli"
Estremi delle convenzioni:	rep 130314 racc. 20171 del 06/05/2009
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione e cessione gratuita dell'area necessaria per le opere d urbanizzazione
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	4,5m
Volume massimo ammesso:	3300 m3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in Costa Di Mezzate (BG) CAP: 24060, via Locatelli SN

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 1272, subalterno 702,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. 3, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria D/1, rendita € 90,00

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2011 protocollo n. BG0428313 in atti dal 04/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 206231.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2003 protocollo n. 313849 in atti dal 28/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16512.1/2003)
- VARIAZIONE del 28/10/2002 protocollo n. 349555 in atti dal 28/10/2002 DIVISIONE- FUSIONE (n. 14943.1/2002)

Confini: Confina a nord-ovest con la via Locatelli, a sud-est con il fg2 mapp. 1936, a sud-ovest e nord-est con il mapp. 3434.

Note: fg2 mappale 1936 sub 701 graffato a fg2 mappale 1272 sub 702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 1936, subalterno 701,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. 3, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110),

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2011 protocollo n. BG0428313 in atti dal 04/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 206231.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2003 protocollo n. 313849 in atti dal 28/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16512.1/2003)
- VARIAZIONE del 28/10/2002 protocollo n. 349555 in atti dal 28/10/2002 DIVISIONE- FUSIONE (n. 14943.1/2002)

Confini: Confina a nord-ovest con il fg2 mapp. 1936, su tutti gli altri lati con il mapp. 3434.

Note: fg2 mappale 1936 sub 701 graffato a fg2 mappale 1272 sub 702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 3434,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria area urbana, consistenza 1617 m²

Derivante da:

- VARIAZIONE del 16/06/2011 protocollo n. BG0220279 in atti dal 16/06/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 33604.1/2011)

Confini: Confina a nord, nord-est con via Locatelli con mappale 1936 sub 701 e mappale 1272 sub 702, su tutti gli altri lati confina con il mappale 3237

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 3433, subalterno 701,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1775, a sud ed est con mappale 3237, a nord con mappale 3433 sub 702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 3433, subalterno 702,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1776 e 1777, a sud con mappale 3433 sub 701, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 3433 sub 703

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1, foglio 2,

particella 3433, subalterno 703,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1777, a sud con mappale 3433 sub 702, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 3433 sub 704

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 3433, subalterno 704,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1777 e 1699, a sud con mappale 3433 sub 703, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 3433 sub 705

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 3433, subalterno 705,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano T, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Confini: Confina ad est con mappale 1699, 1557 e 1656 a sud con mappale 3433 sub 704, ad ovest con mappale 3237 a nord con mappale 1815 via Locatelli.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 3433, subalterno 706,

indirizzo VIA A. LOCATELLI n. SN, piano S1, comune COSTA DI MEZZATE (Codice: D110), categoria in corso di costruzione

Derivante da:

- DIVISIONE del 07/10/2013 protocollo n. BG0169908 in atti dal 07/10/2013 DIVISIONE (n. 39098.1/2013)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 16/03/1990.

In forza di denuncia di successione in morte di

Notaio Villa di Milano, in data 17/03/1988, ai nn. 204077.

- testamento pubblicato con verbale del

Titolare/Proprietario:

dal 16/03/1990 al 09/06/1999.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Mangili, in data 16/03/1990, ai nn. 47378; trascritto a BERGAMO, in data 06/04/1990, ai nn. 11384/8468.

Titolare/Proprietario:

dal 09/06/1999 al 23/04/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gilda Corvaja, in data 09/06/1999, ai nn. 100229/91116; trascritto a BERGAMO, in data 17/06/1999, ai nn. 24066/17825.

Titolare/Proprietario:

dal 23/04/2003 al 26/04/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alberto Pezzoli, in data 23/04/2003, ai nn. 196458/14937; trascritto a BERGAMO, in data 23/05/2003, ai nn. 26616/16887.

Titolare/Proprietario:

dal 26/04/2006 al 21/06/2011.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 26/04/2006, ai nn. 125603/17568; trascritto a BERGAMO, in data 27/04/2006, ai nn. 25396/14656.

Titolare/Proprietario:

dal 21/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Vasini, in data 21/06/2011, ai nn. 101455/17828; trascritto a BERGAMO, in data 01/07/2007, ai nn. 34138/19736.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ ;

A rogito di Notaio Giuliana Quarti in data 26/04/2006 ai nn. 125604/17569;

Importo ipoteca: € 4.800.000,00; Importo capitale: € 2.400.000,00

ANNOTAZIONE presentata il 22/05/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7300 Registro generale n. 29955 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' INDUSTRIALE DI CABINA ENEL, PASSAGGIO CAVI INTERRATI E RELATIVA SERVITU' DI CAVIDOTTO;

A rogito di Notaio Fausto Begnis in data 23/09/1987 ai nn. 83560; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/10/1987 ai nn. 26960/17812

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' COSTITUITA A FAVORE DELL'ENEL, con sede in Roma, con atto autenticato in data 15 marzo-17 giugno 1991 ai nn. 52669-54394/17506 di Rep. Notaio Paolo Mangili di Trescore Balneario, registrato a Bergamo l'11 luglio 1991 al N. 2736 e trascritto a Bergamo con nota in data 25 luglio 1991 ai nn. 22689/17072

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____

In data 08/06/2017 ai nn. iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/06/2017 ai nn. 27987/18727.

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: i beni non sono gravati da tali pesi.

Sui beni grava una Servitù industriale di cabina Enel, passaggio cavi interrati e relativa servitù di cavidotto e una servitù costituita a favore dell'Enel.

Spese di gestione condominiale:

Non esiste un condominio.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni attualmente sono da ritenersi non divisibili perché devono essere completate le opere di urbanizzazione a carico dell'intero comparto prima di poter vendere singolarmente i vari beni.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: cantiere in fase di esecuzione

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerato la localizzazione del bene all'interno del contesto urbano;
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta";
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati;

si è ritenuto opportuno procedere con una stima analitica in base al valore di trasformazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$V_a = V_m - (\Sigma K + I_p + P)$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_f)

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Il valore di mercato per edifici residenziali nuovi, in Comune di Costa di Mezzate, si considera pari a **1600 €/m2**

In questa valutazione si considera la superficie urbanisticamente realizzabile.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = $\Sigma K + Ip + P$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa;
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto (P) di un ordinario imprenditore.

AREA RESIDENZIALE			
Volume realizzabile			3300 m3
Slp			1100,00 m2
A - Slp in corso di costruzione residenza			569,98 m2
B - Slp box in corso di costruzione			141,03 m2
C - Sup. sottotetto non abitabile			569,98 m2
D - Sup. Terrazzi			100,00 m2
E - Slp da costruire			388,99 m2
Valore medio di mercato edificio residenziale	1600 €/m2		
A	1600 €/m2	€	911.968,00
B	800 €/m2	€	112.824,00
C	800 €/m2	€	455.984,00
D	400 €/m2	€	40.000,00
E	1600 €/m2	€	622.384,00
Tot valore medio fabbricato		€	2.143.160,00

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE			
K1 - Costo tecnico di costruzione A	700	€	398.986,00
K1 - Costo tecnico di costruzione B	200	€	28.206,00
K1 - Costo tecnico di costruzione C	400	€	227.992,00
K1 - Costo tecnico di costruzione D	50	€	5.000,00
K1 - Costo tecnico di costruzione E	1200	€	466.788,00
K1 - tot		€	1.126.972,00

K1 - tot		€	1.126.972,00
K2 - Oneri professionali	10%	€	112.697,20
K3 - Oneri urbanizzazione primaria			
	25,02 €/m3		
	3300 m3	€	82.566,00
Le opere di urbanizzazione sono state realizzate a scomuto		-€	82.566,00
Costo opere di urbanizzazione da terminare più verifiche e collaudi		€	25.000,00
K3 - Oneri urbanizzazione secondaria			
	11,12 €/m3		
	3300 m3	€	36.696,00
<i>oneri urbanizzazione secondaria già versati</i>		-€	15.698,09
K3 - Contributo costo di costruzione		€	23.000,00
<i>costo di costruzione già versato</i>		-€	11.145,13
P - profitto imprenditore	15%	€	321.474,00
IP - interessi passivi	7%	€	90.826,54
C - Costi totali		€	1.709.822,52
Valore del edificio		€	433.337,48

Cabina enel

Valutazione a corpo: = € 8.000,00

La stima è redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale ed economica.

Il valore deve essere considerato come valutazione a corpo, ovvero frutto di una valutazione comprensiva e compensativa di eventuale tolleranze o omissioni marginali, risultato di valutazioni inserite nel processo generale di analisi.

Oggetto della valutazione è 1/1 della piena proprietà dei beni, quindi il loro valore è pari a

€ 441.337,48 (Diconsi: EUROQUATTROCENTOQUARANTUNOMILATRECENTOTRENTASETTE,48)

Il valore sopra determinato risulta congruo sulla base di indagine di mercato per beni analoghi nella medesima zona in questa particolare situazione del mercato immobiliare.

Il valore di valutazione tiene conto della situazione dell'immobile come riscontrata nel sopralluogo.

ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica;
- B. Planimetrie

02-03-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 606/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA GIRALDI**

ALLEGATO

A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

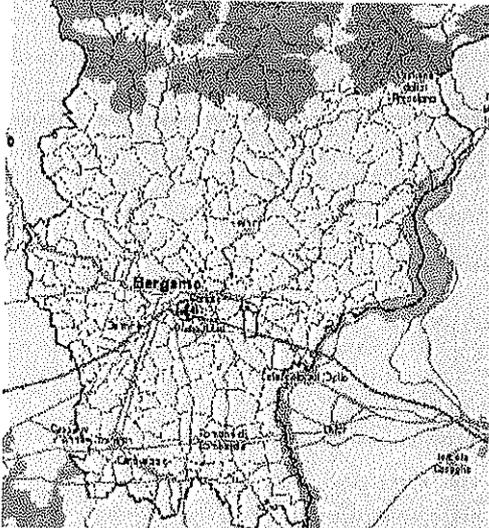
Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via G. d'Alzano 6/B - 24122 Bergamo
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Lotto: 1

Costa di Mezzate (Bg), via Locatelli,
foglio 2, particella 1272, subalterno 702
foglio 2, particella 1936 subalterno 701
foglio 2, particella 3434
foglio 2, particella 3433 subalterno 701, 702, 703, 704, 705, 706

LOCALIZZAZIONE

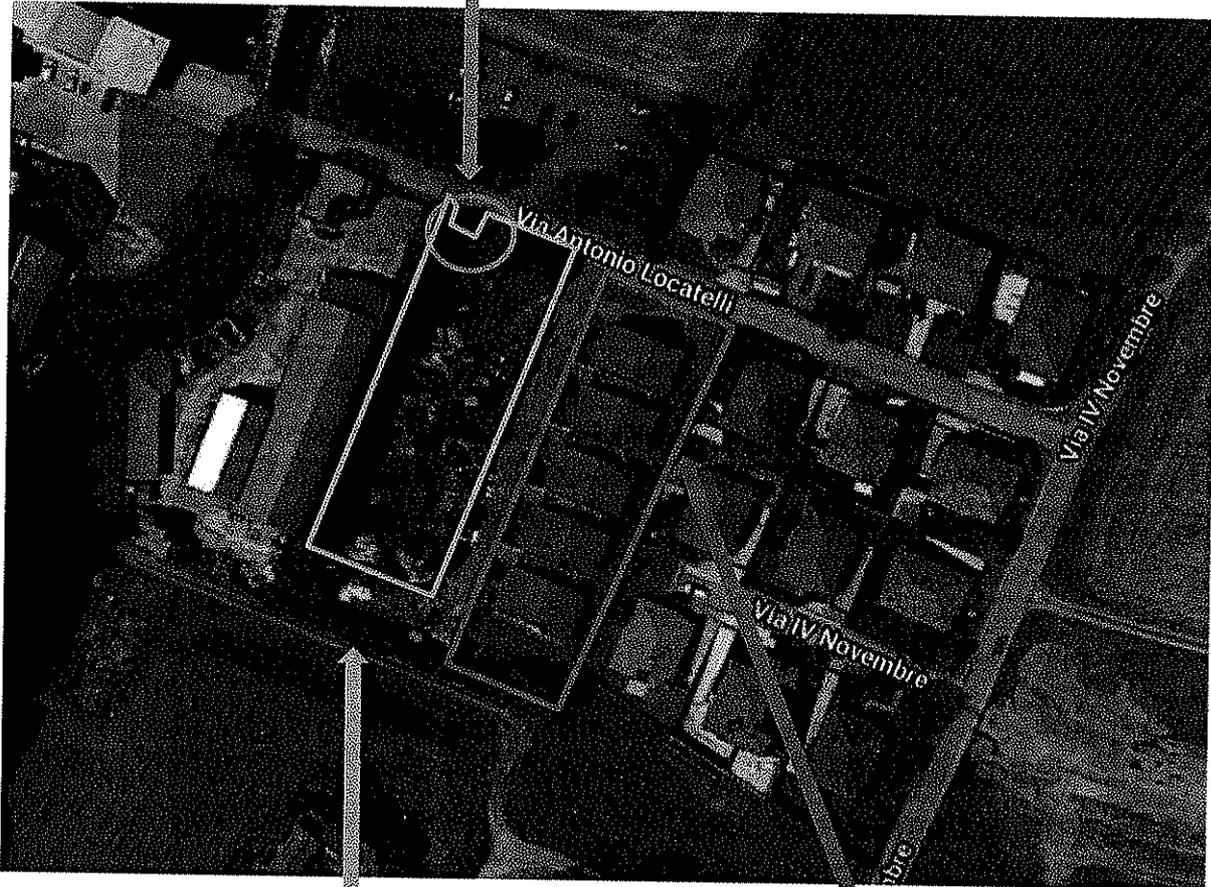
BERGAMO



COSTA DI MEZZATE

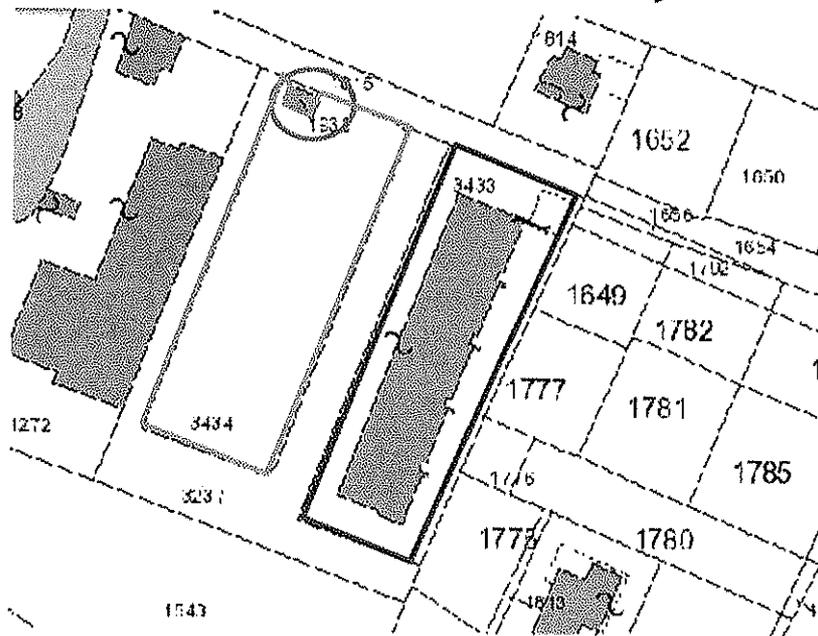


foglio 2, particella 1272, subalterno 702
foglio 2, particella 1936 subalterno 701



foglio 2, particella 3434,

foglio 2, particella 3433
sub 701, 702, 703, 704, 705, 706





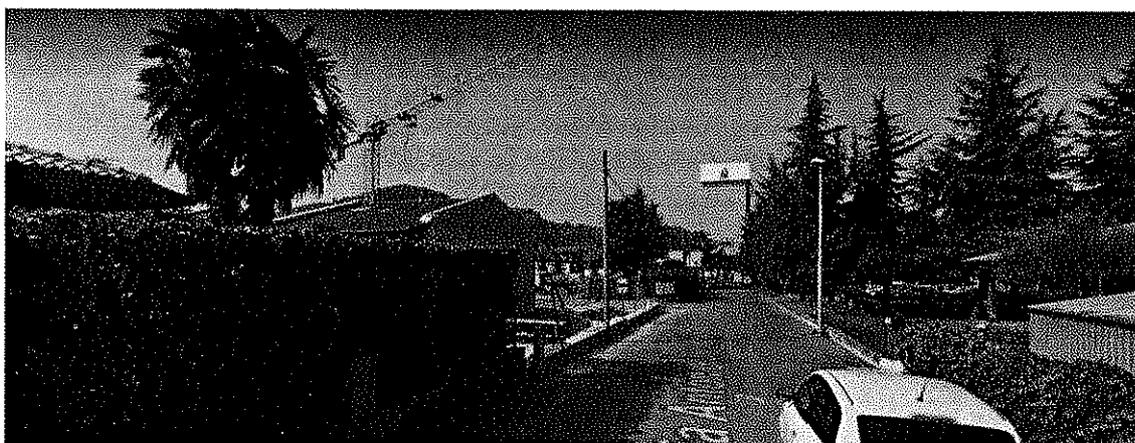
foglio 2, particella 3433 sub 705, 706

foglio 2, particella 3433 sub 704

foglio 2, particella 3433 sub 703

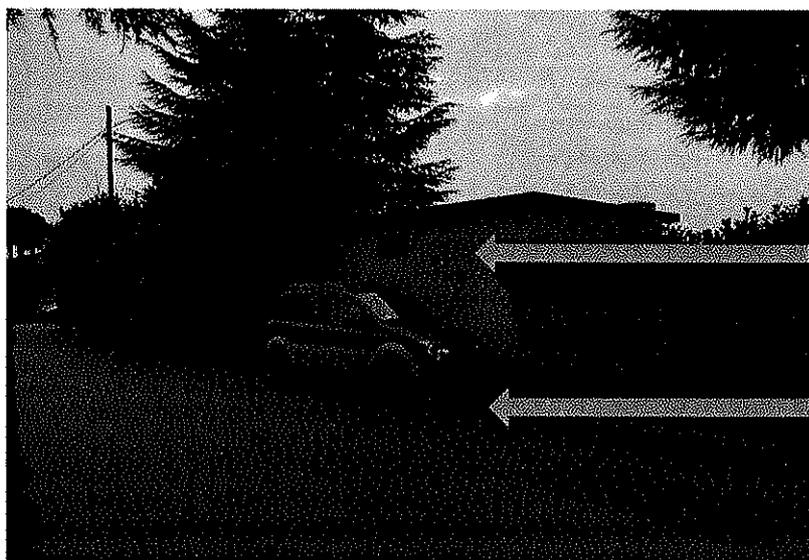
foglio 2, particella 3433 sub 702

foglio 2, particella 3433 sub 701



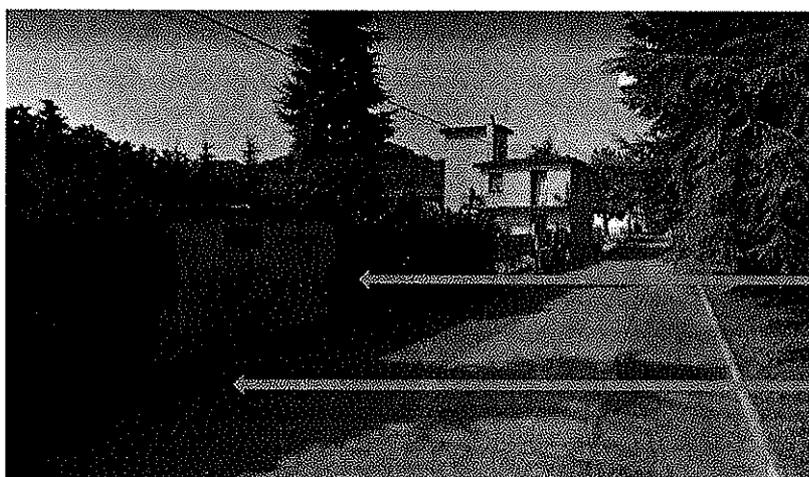
VIA LOCATELLI





CABINA ENEL
foglio 2, particella 1936 subal terno 701

foglio 2, particella 1272, subal terno 702



CABINA ENEL
foglio 2, particella 1936 subal terno 701

foglio 2, particella 1272, subal terno 702





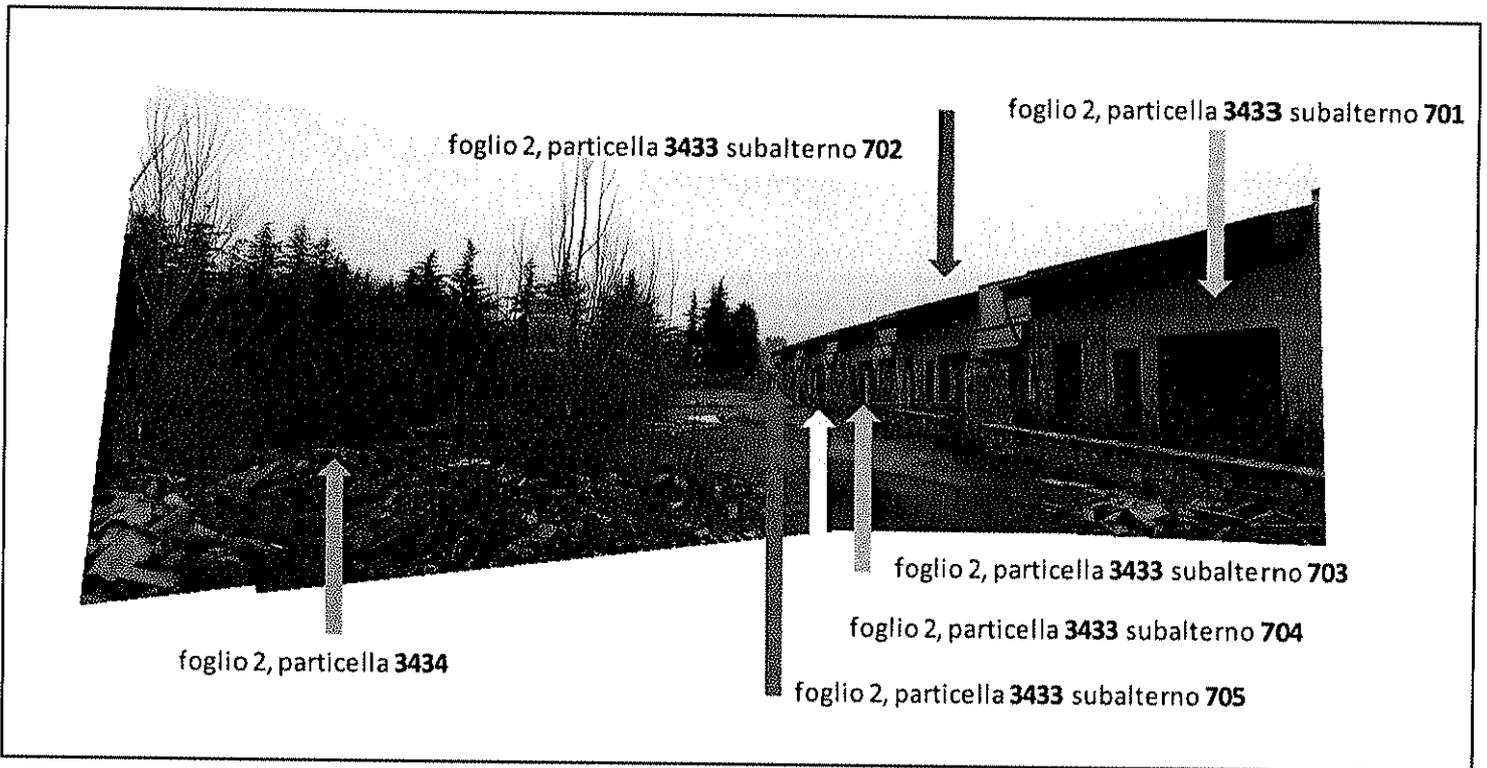
ACCESSO AI BENI



foglio 2, particella 3433 subalterno 705



foglio 2, particella 3434



foglio 2, particella 3433 subalterno 702

foglio 2, particella 3433 subalterno 701



foglio 2, particella 3434



foglio 2, particella 3433 subalterno 705



foglio 2, particella 3433 subalterno 704

foglio 2, particella 3433 subalterno 703



foglio 2, particella 3434

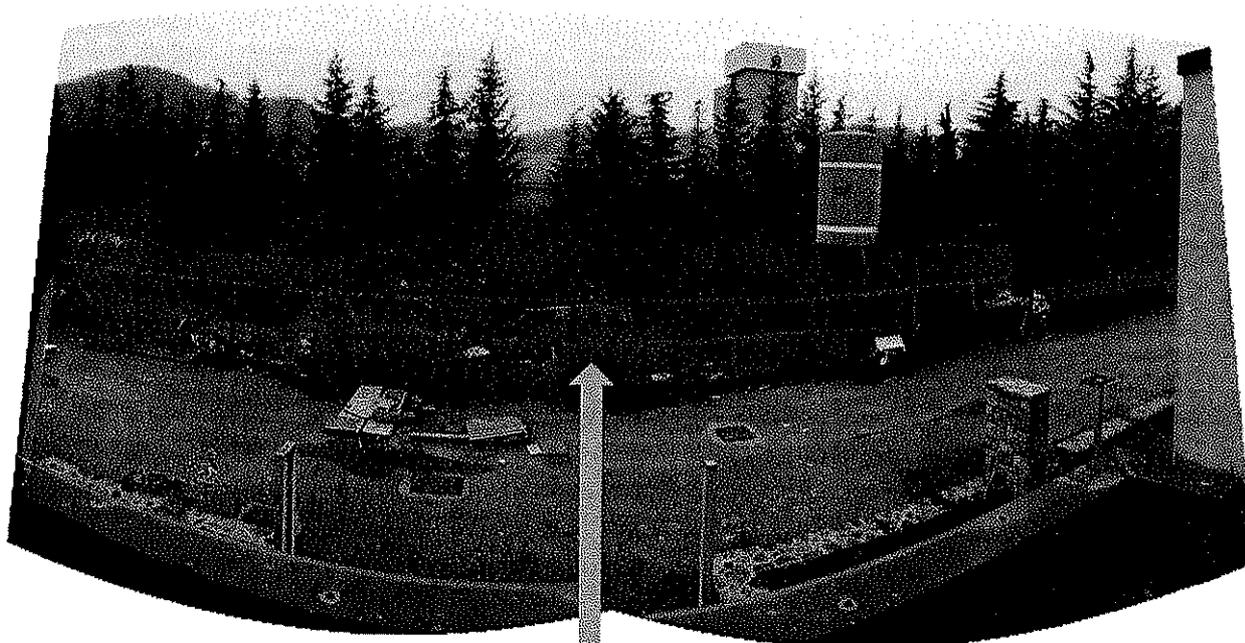
VISTA VERSO NORD

VISTA VERSO SUD



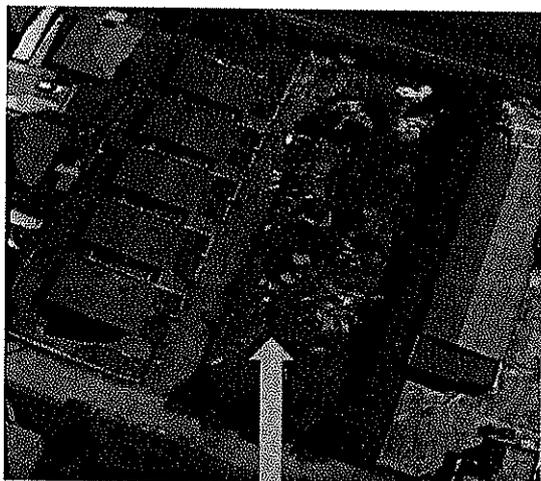
foglio 2, particella 3433 sub 701

foglio 2, particella 3434



foglio 2, particella 3434

VISTA VERSO OVEST

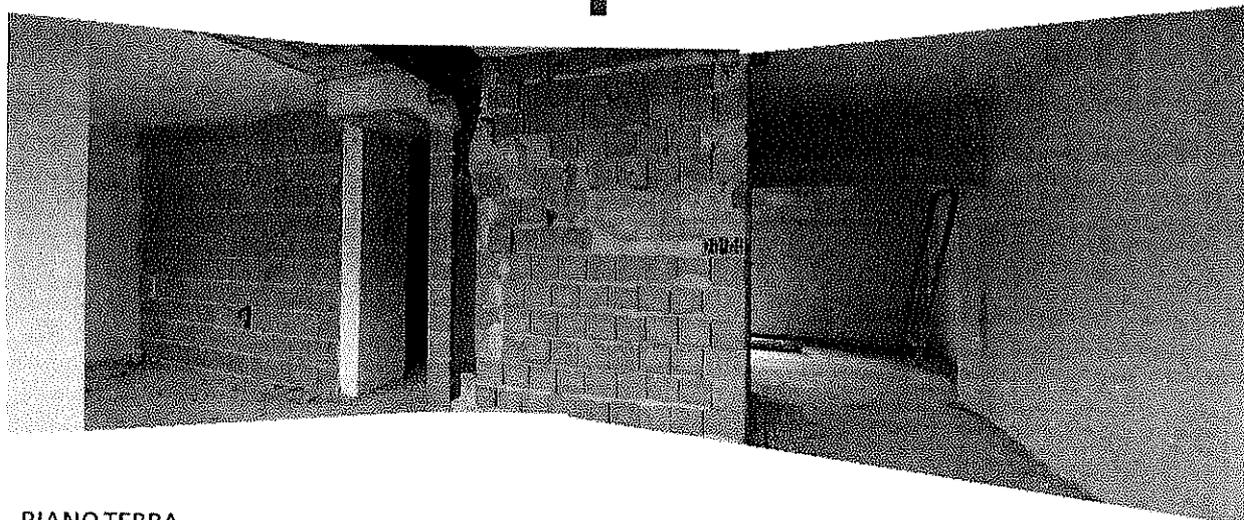


foglio 2, particella 3434

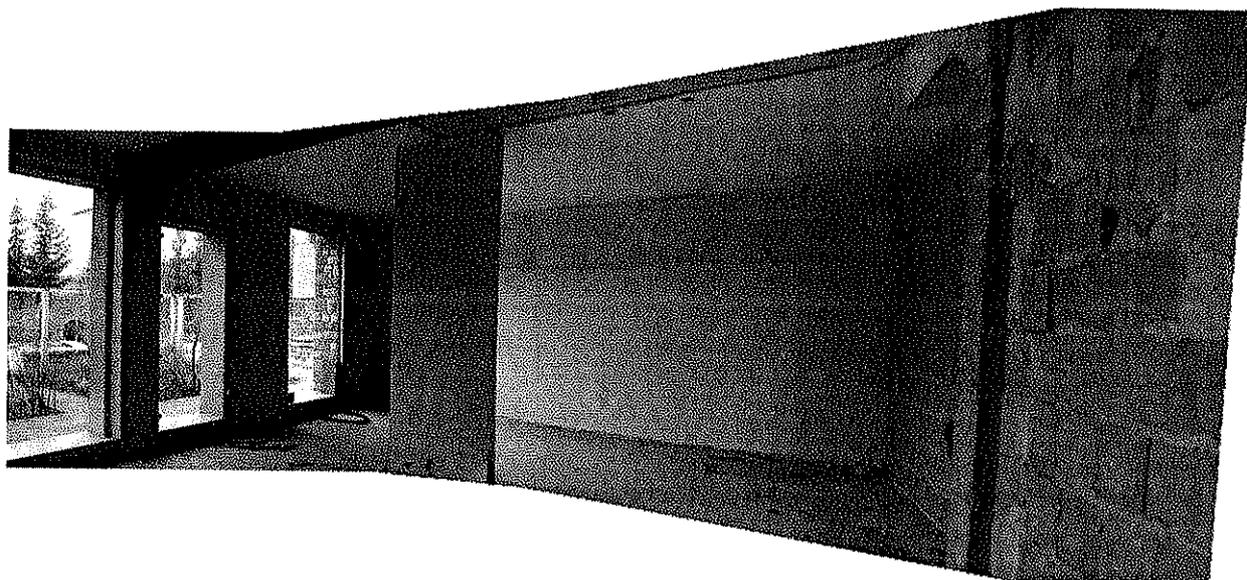


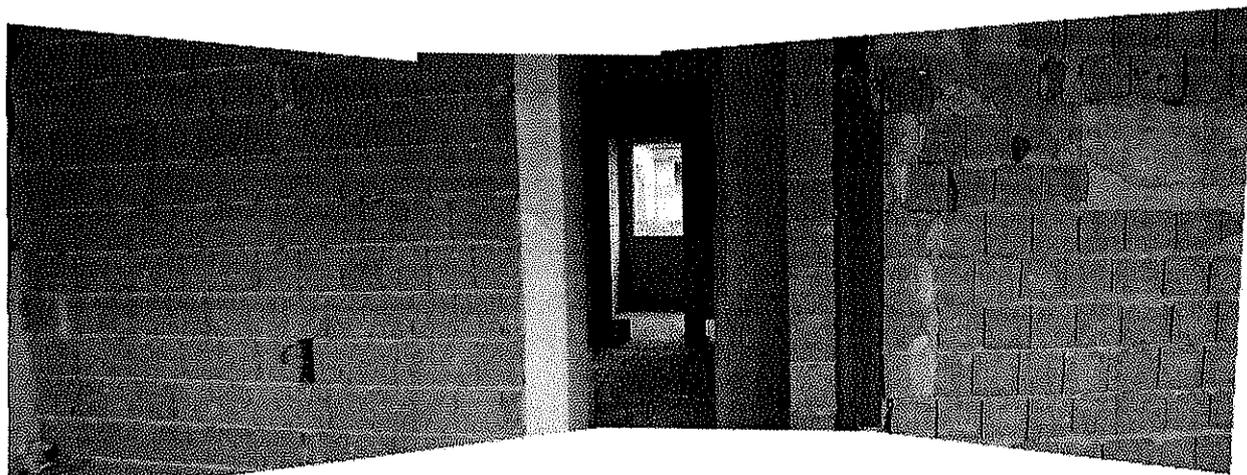
AUTORIMESSA

INGRESSO

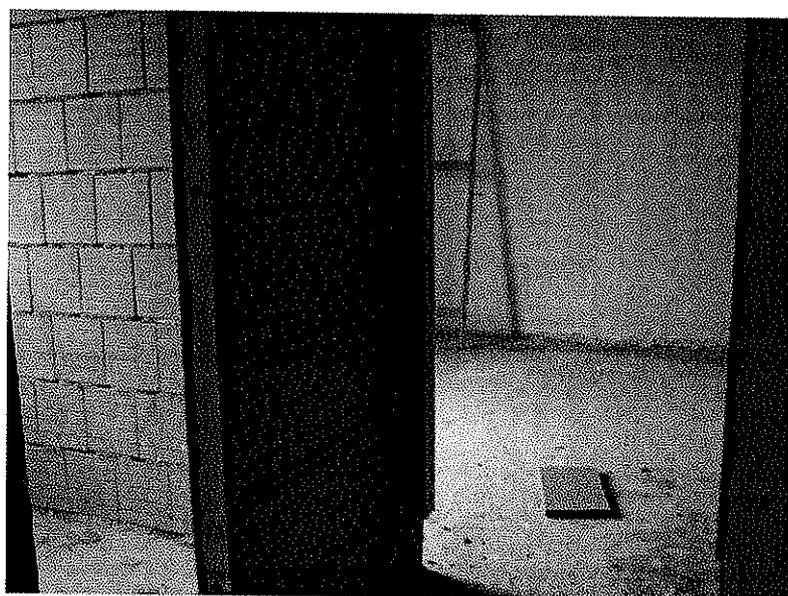
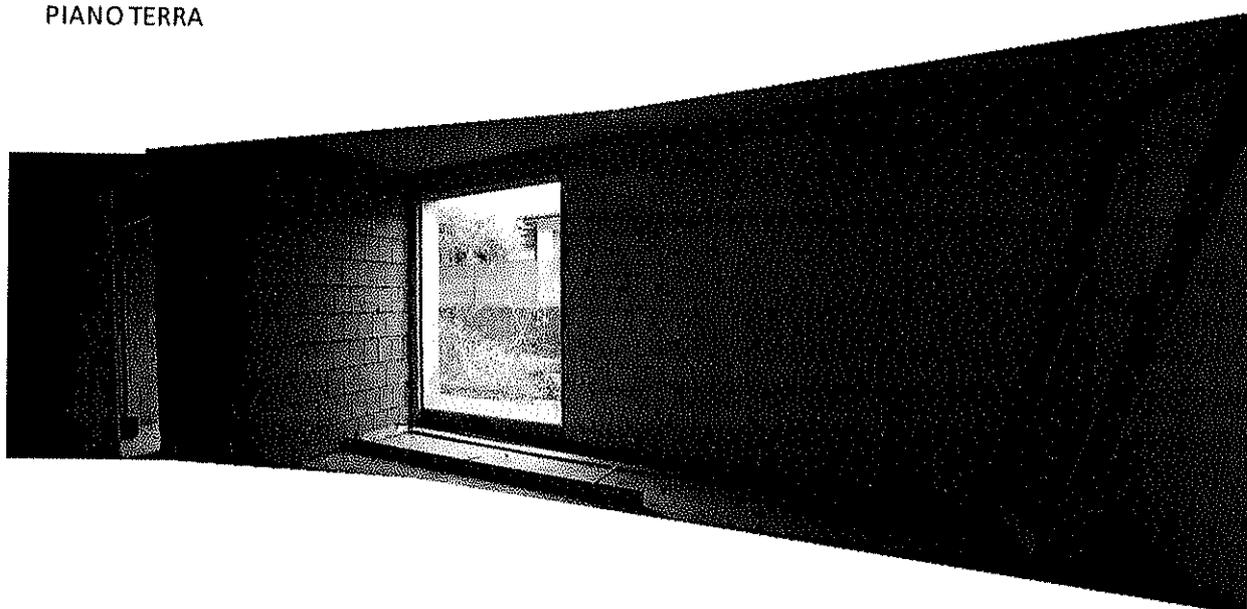


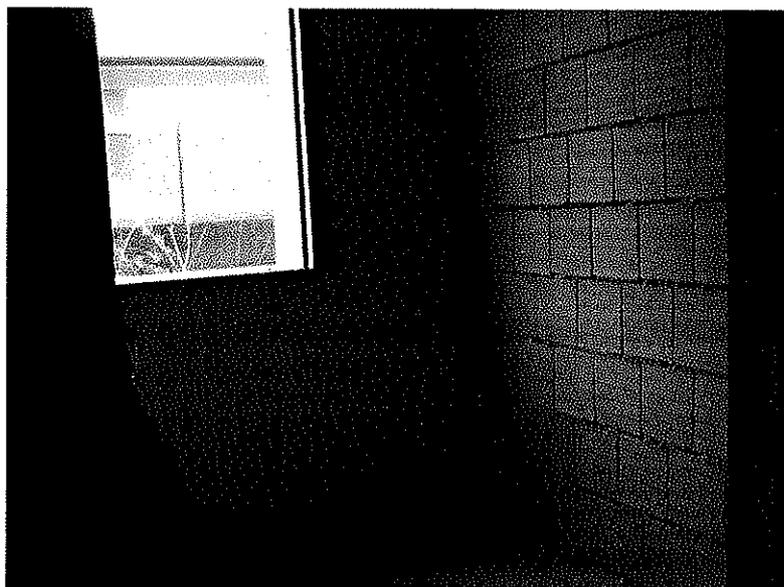
PIANO TERRA



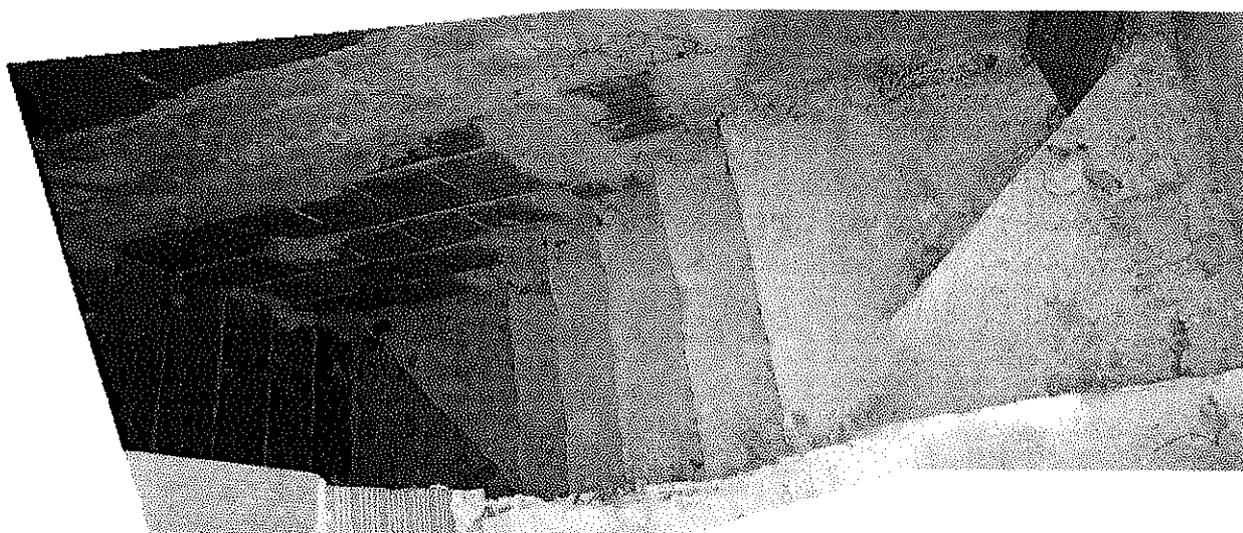
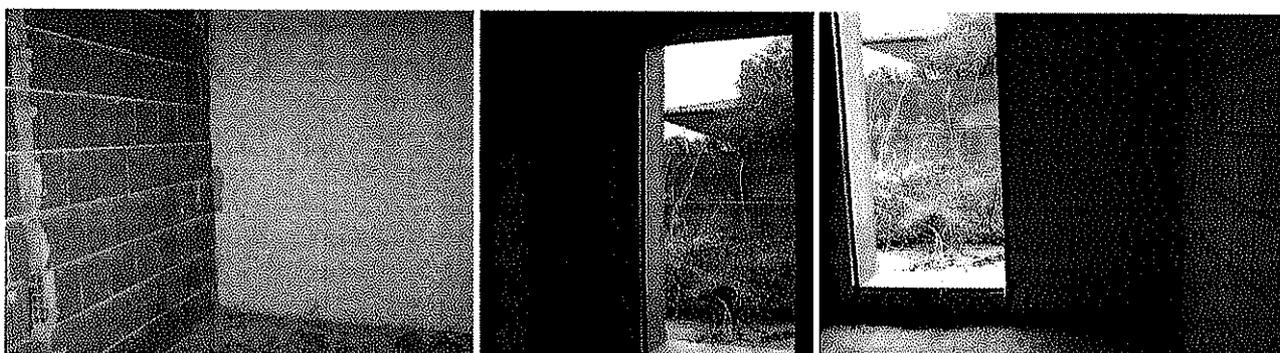


PIANO TERRA

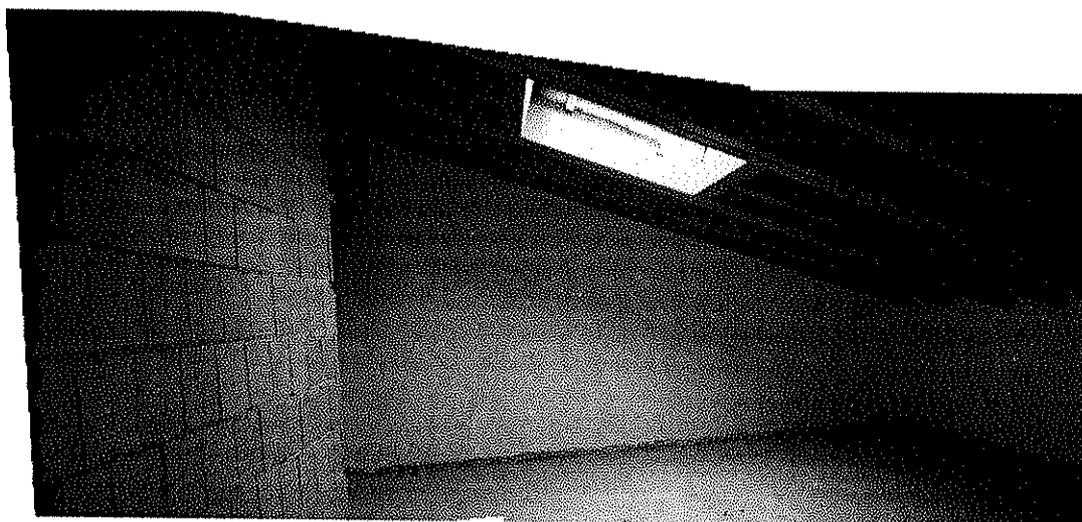




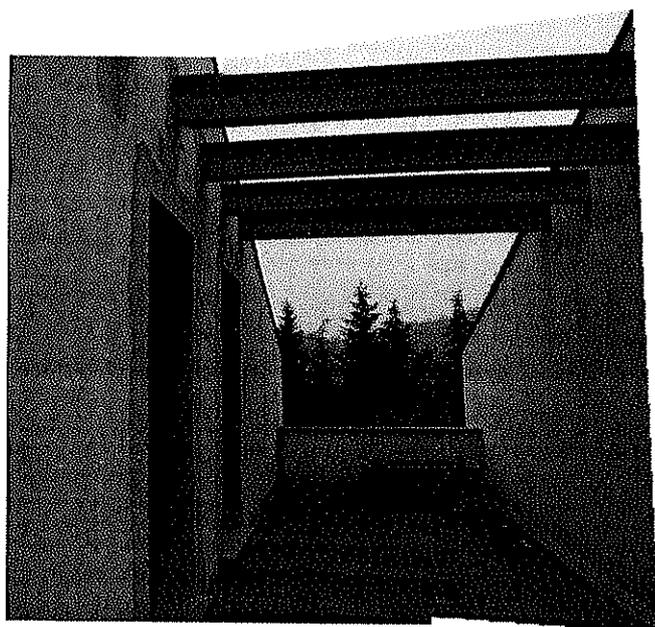
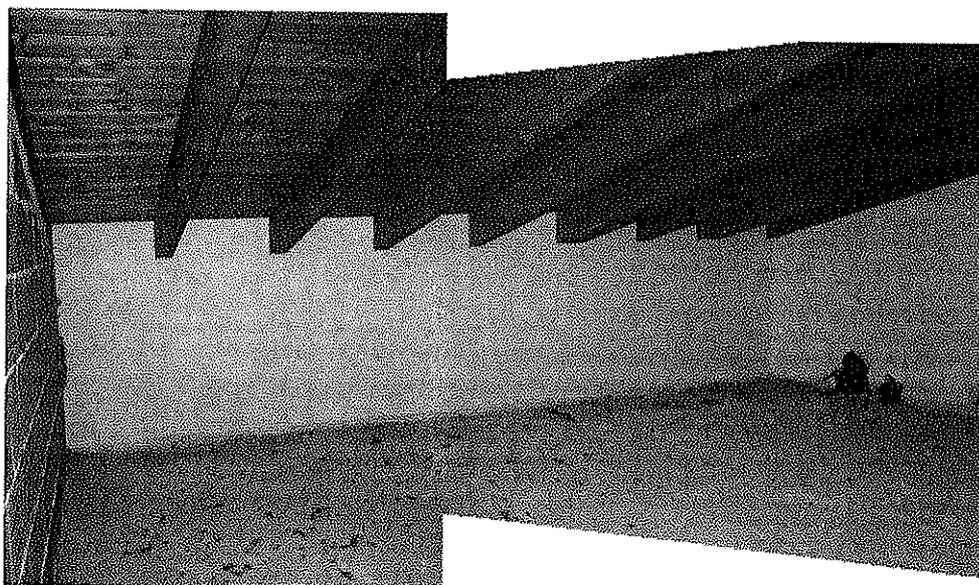
PIANO TERRA



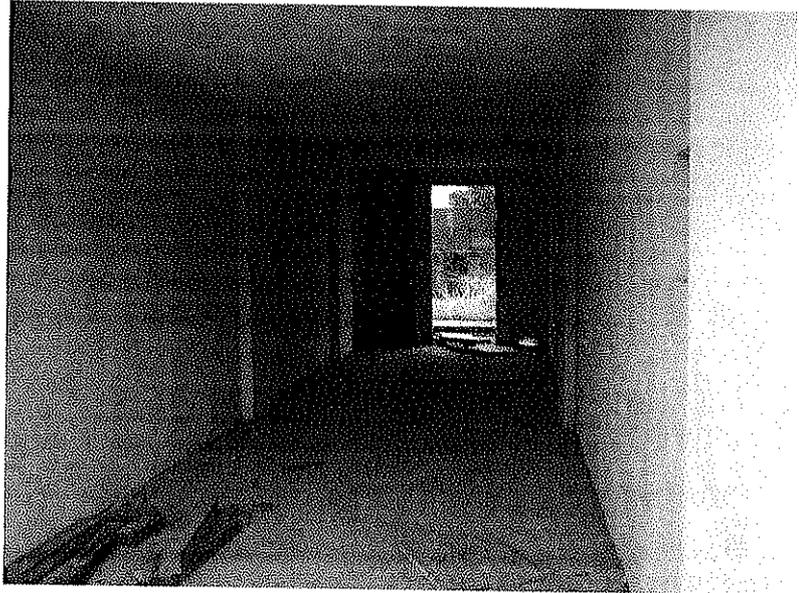
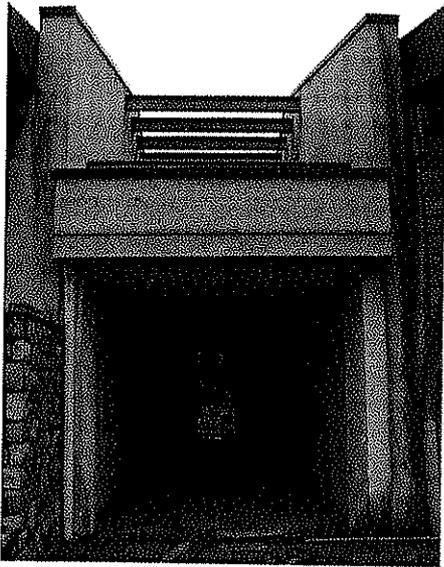
SCALA PER SOTTOTETTO



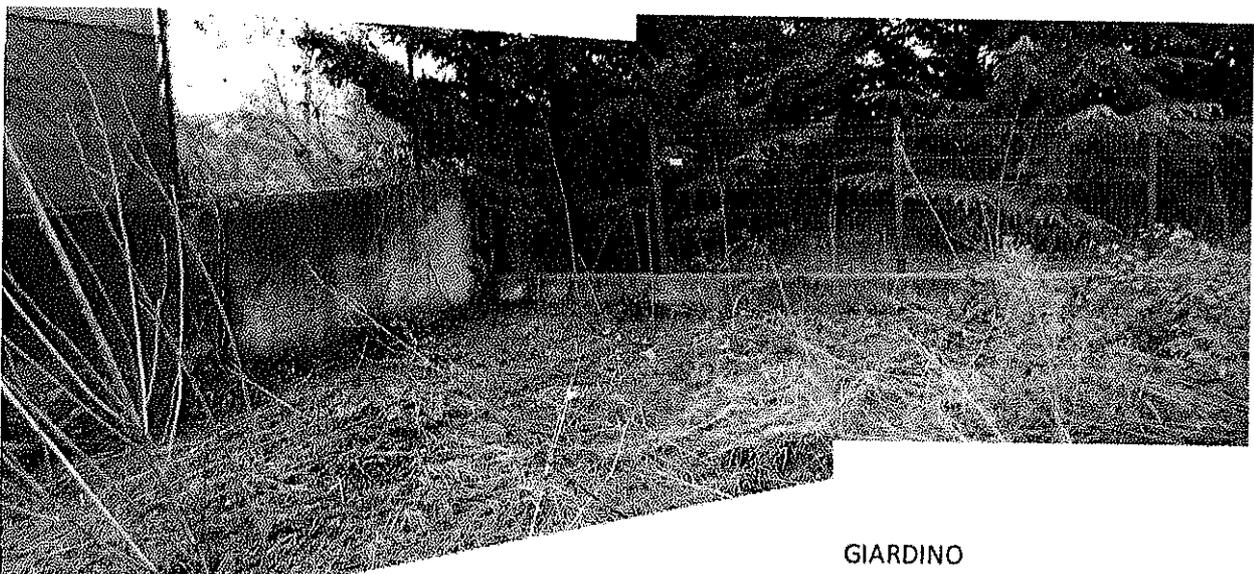
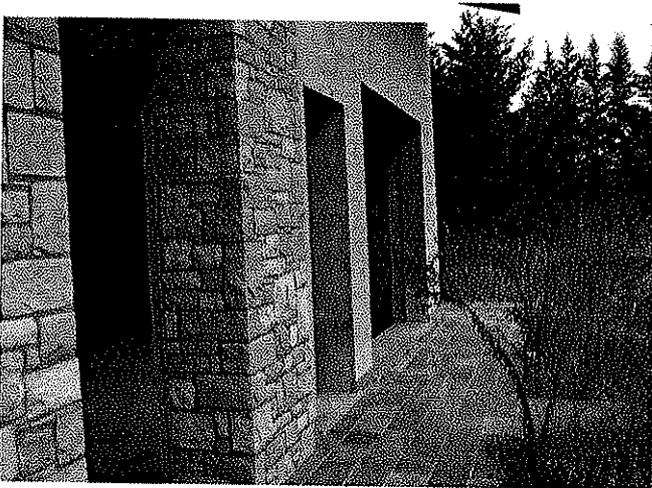
SOTTOTETTO



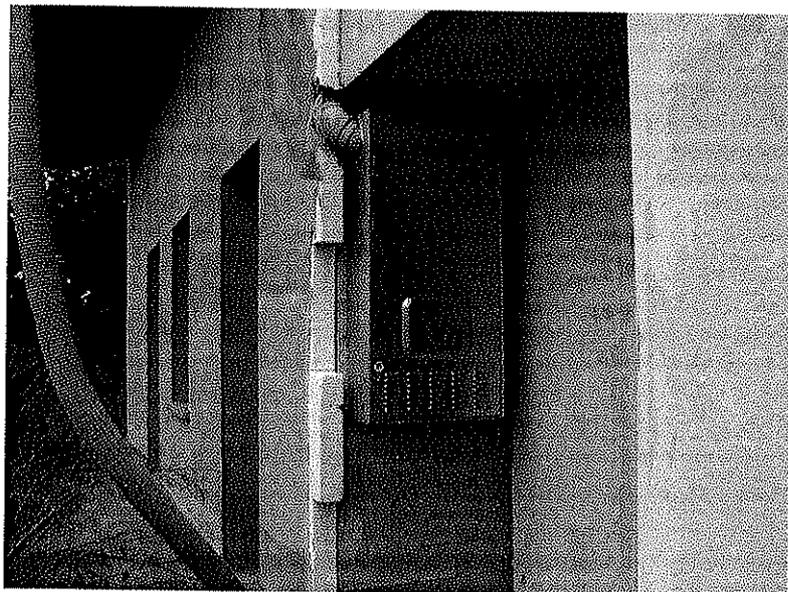
TERRAZZO



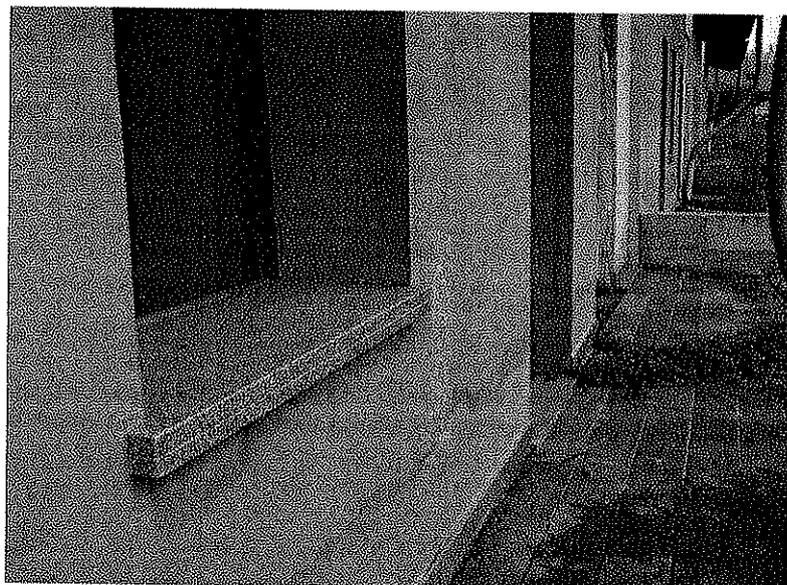
AUTORIMESSA



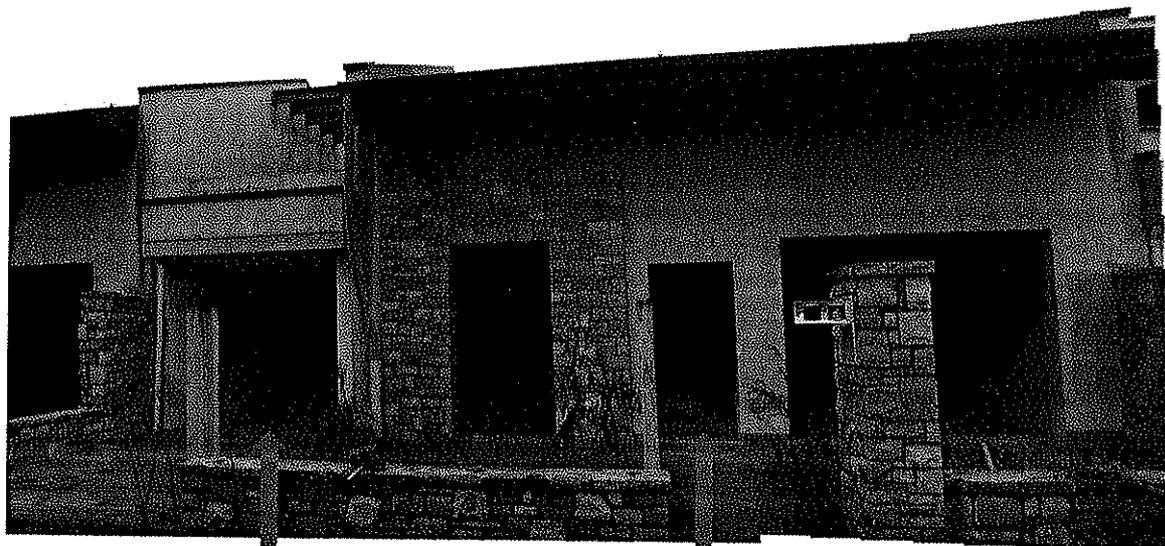
GIARDINO



DETTAGLI

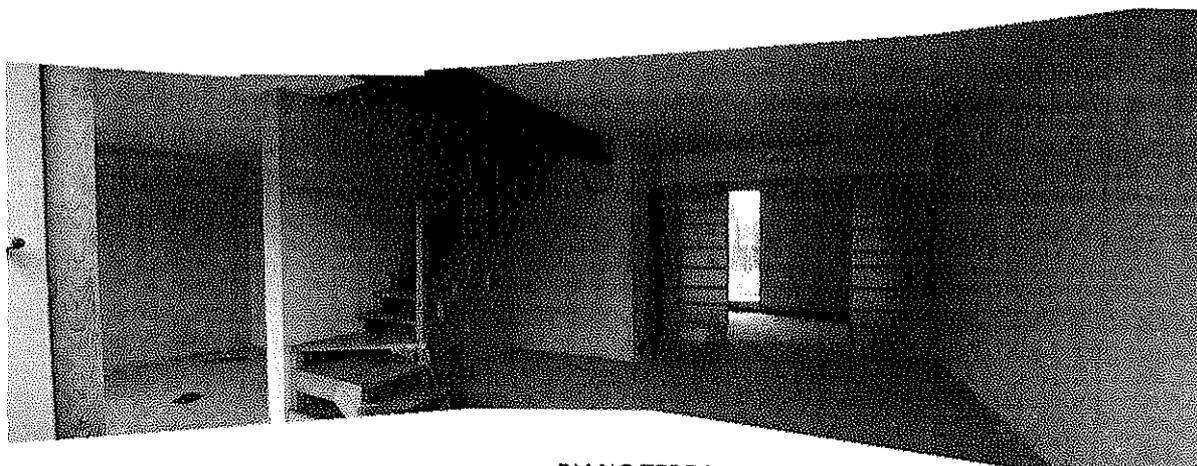


foglio 2, particella 3433subalterno 702

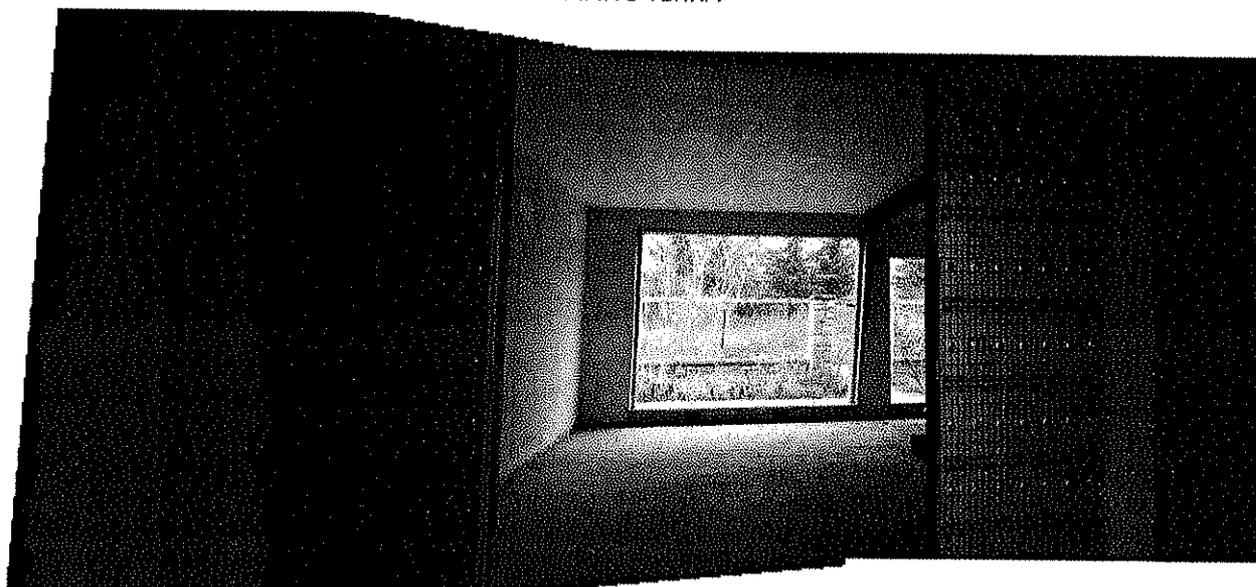


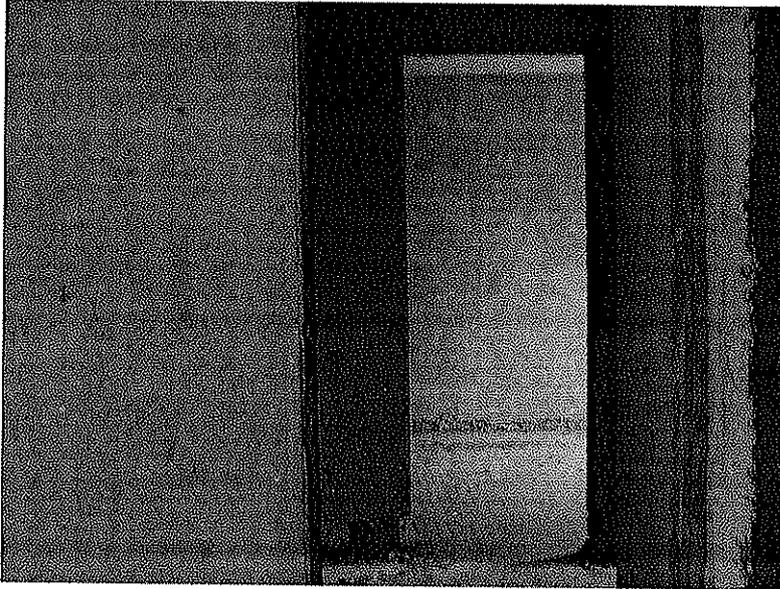
AUTORIMESSA

INGRESSO

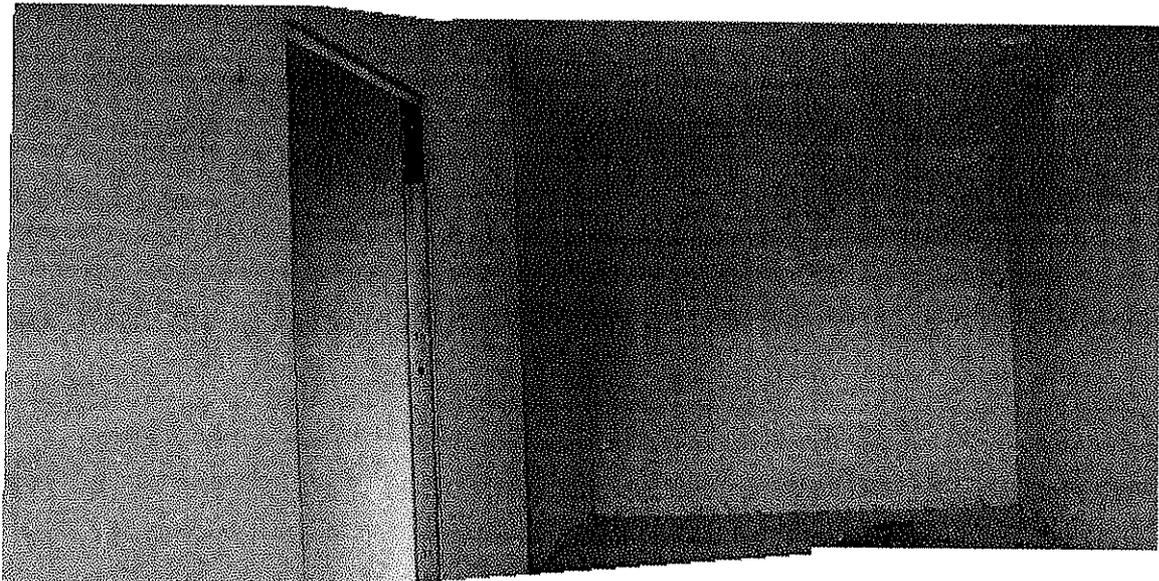
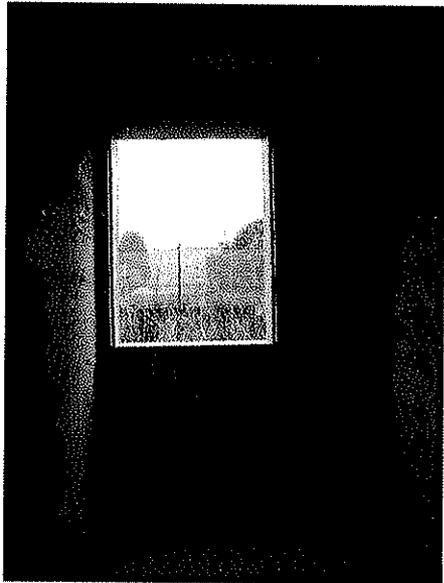


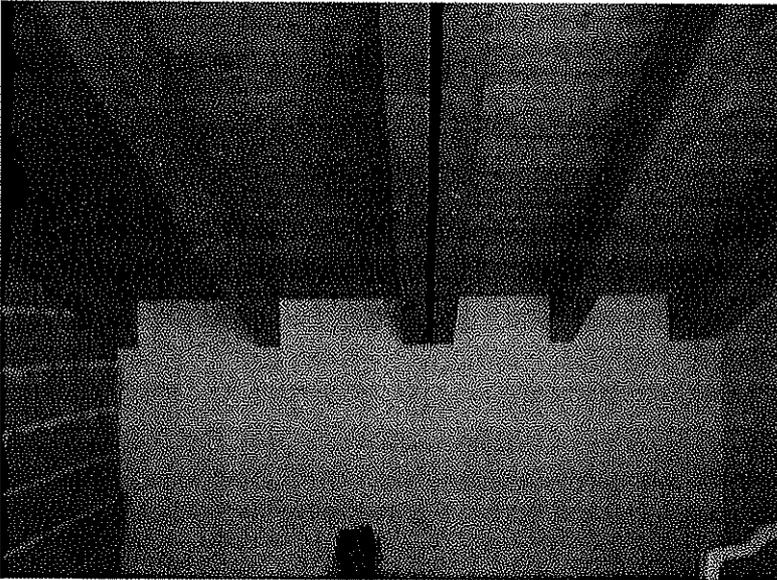
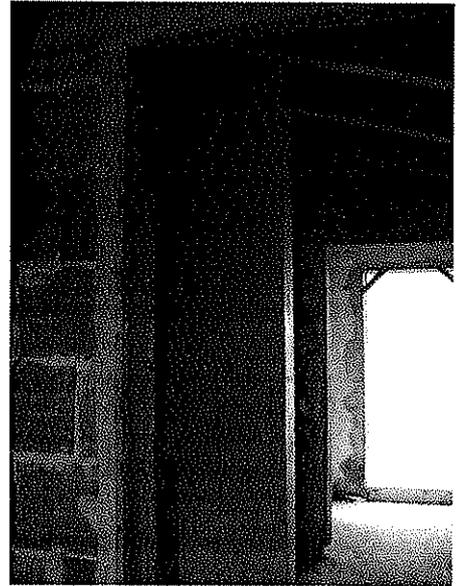
PIANO TERRA



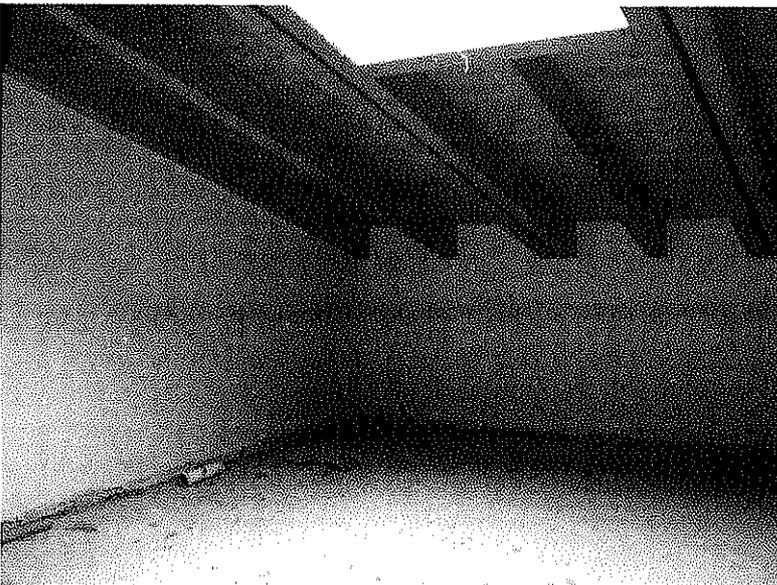


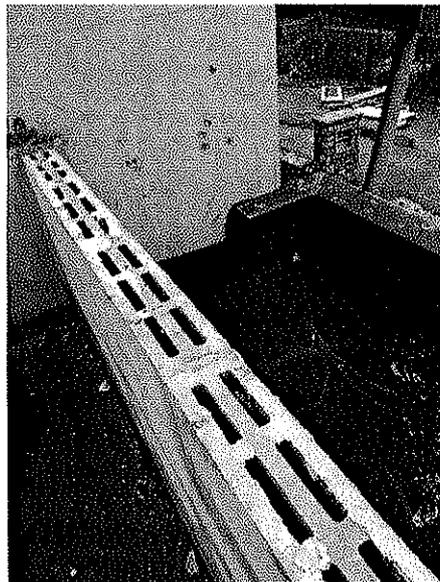
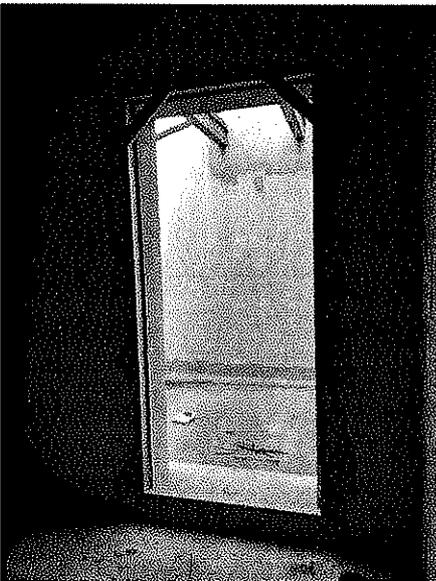
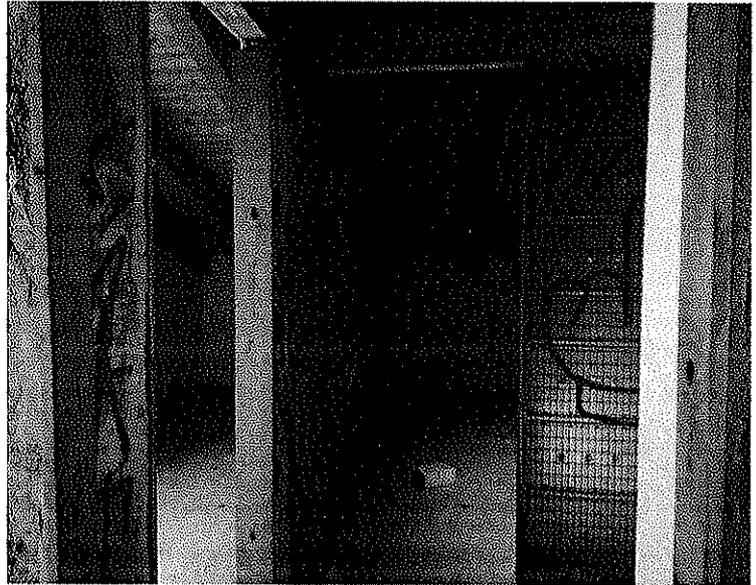
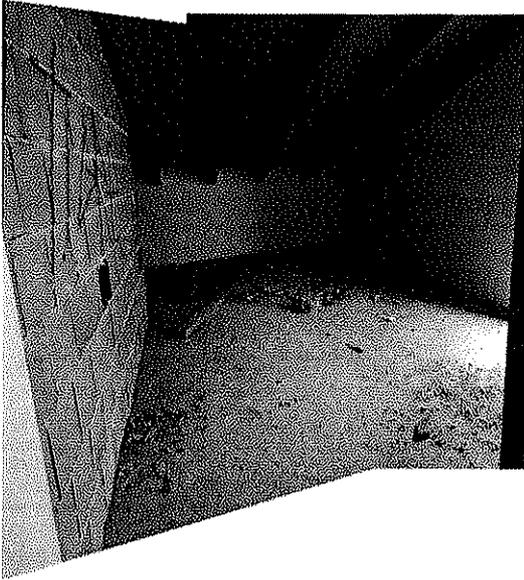
PIANO TERRA





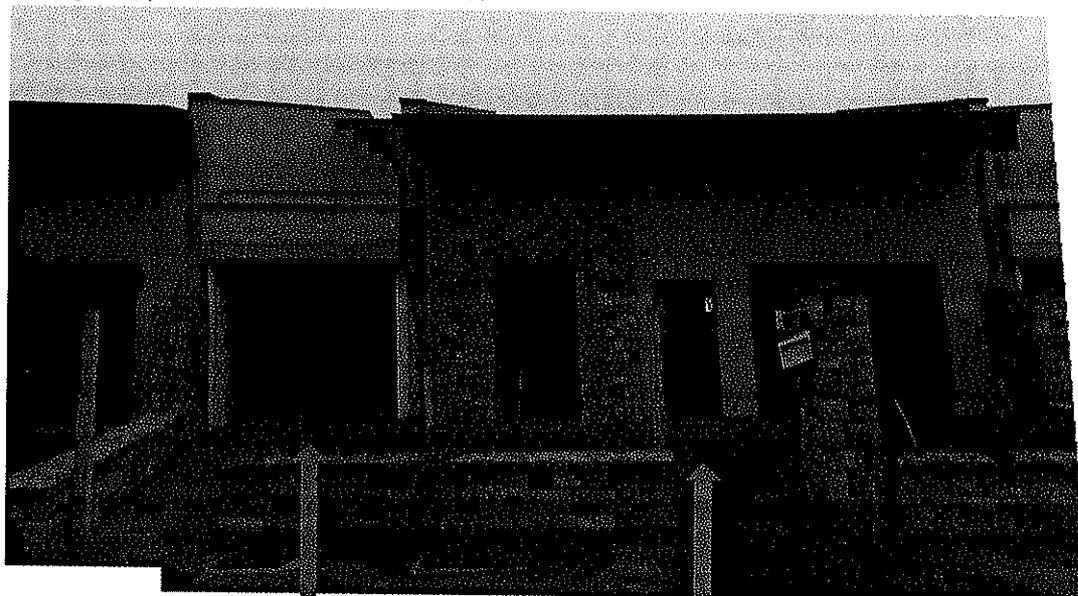
SOTTOTETTO





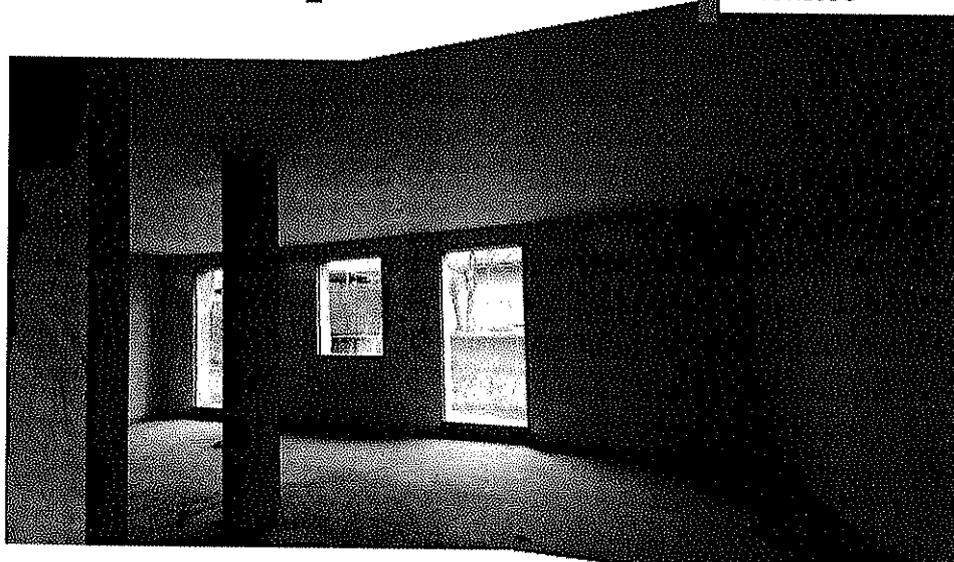
TERRAZZO

foglio 2, particella 3433subalterno 703

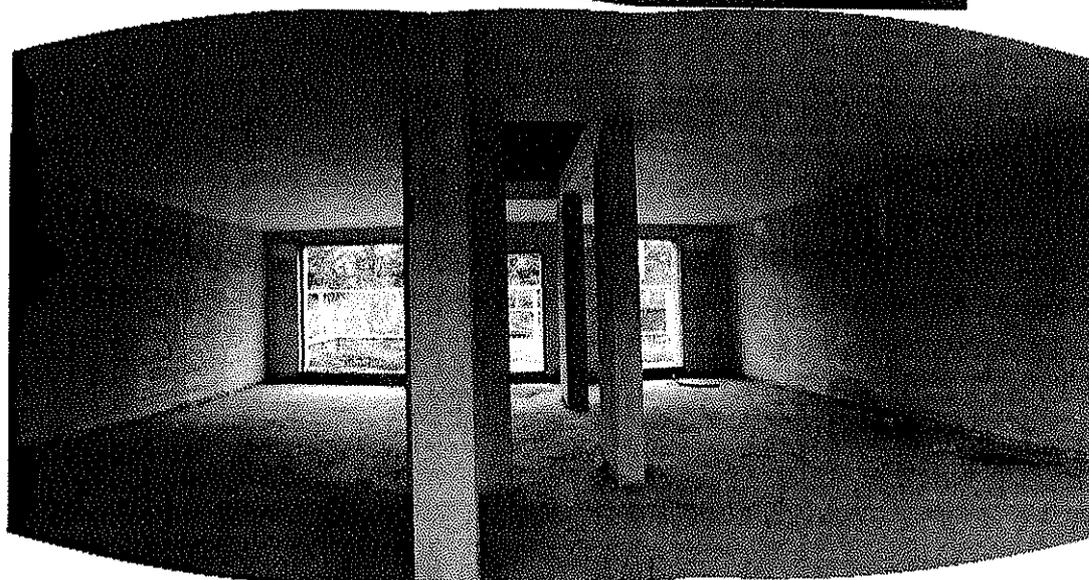


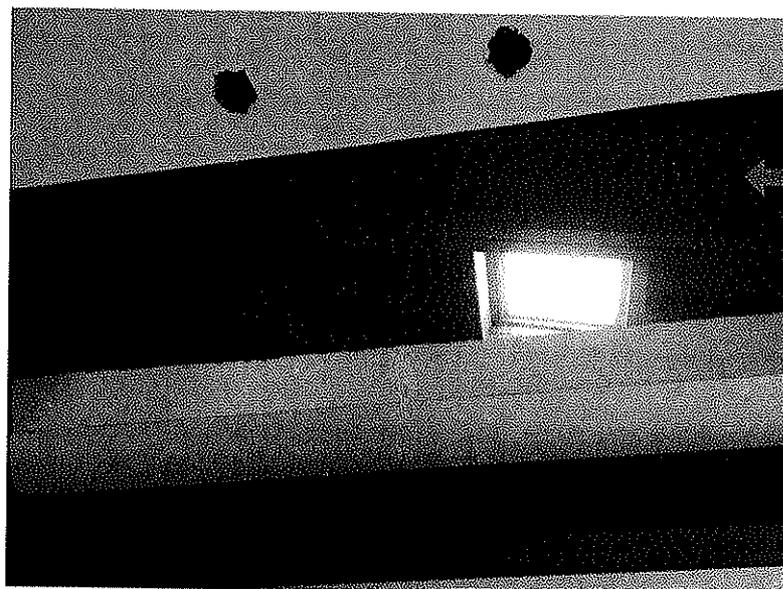
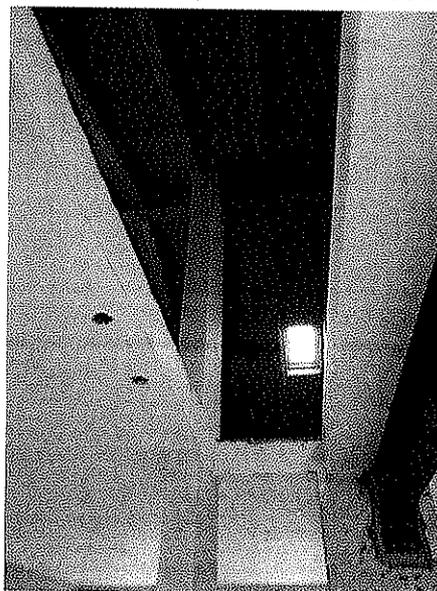
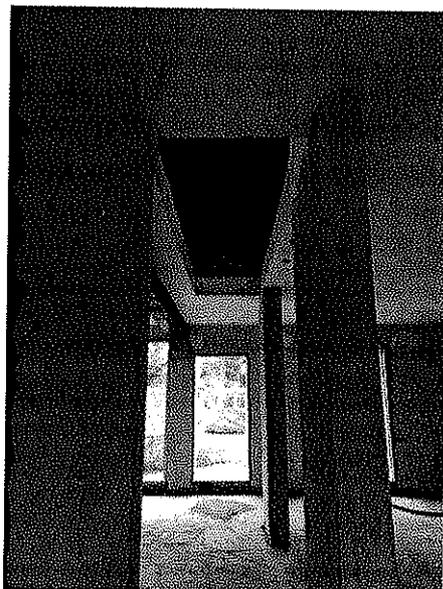
AUTORIMESSA

INGRESSO

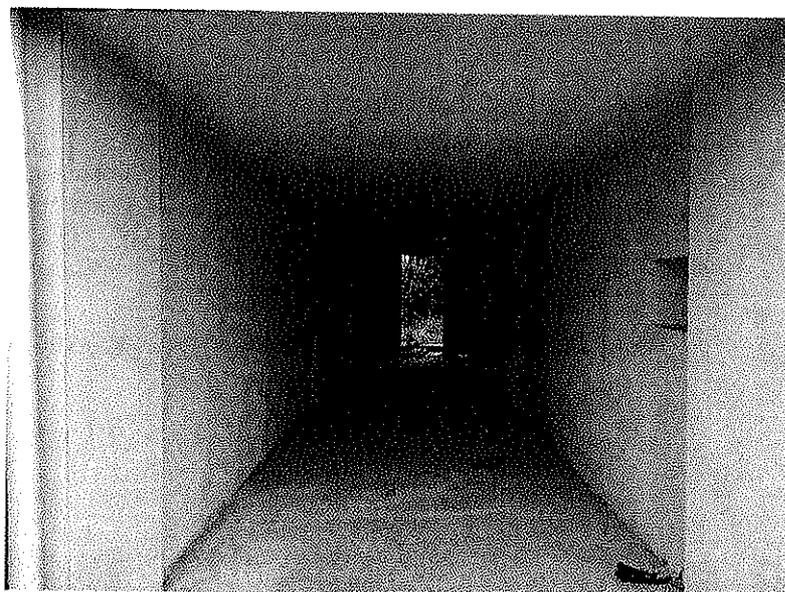


PIANOTERRA





SOTTOTETTO



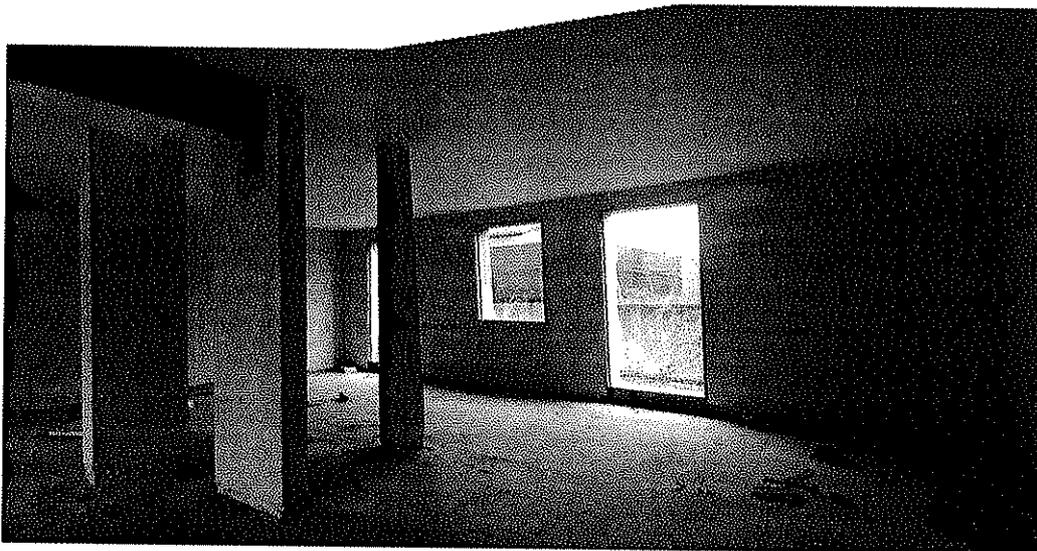
AUTORIMESSA

foglio 2, particella 3433subalterno 704



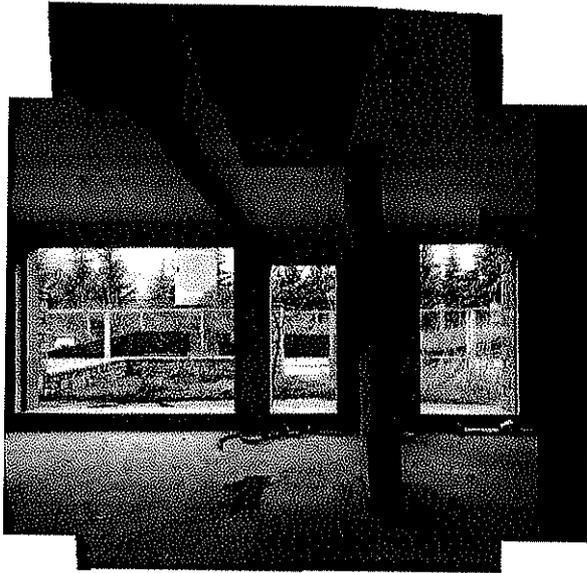
AUTORIMESSA

INGRESSO

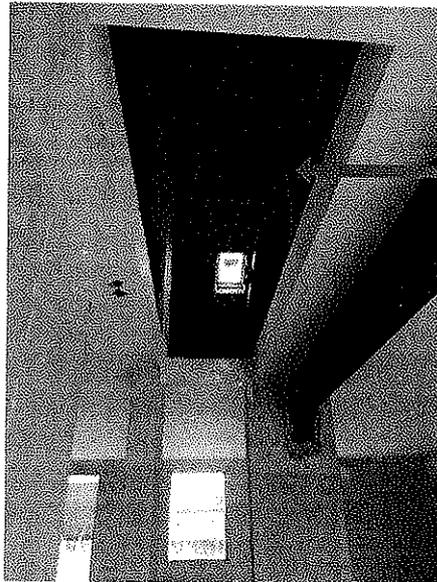
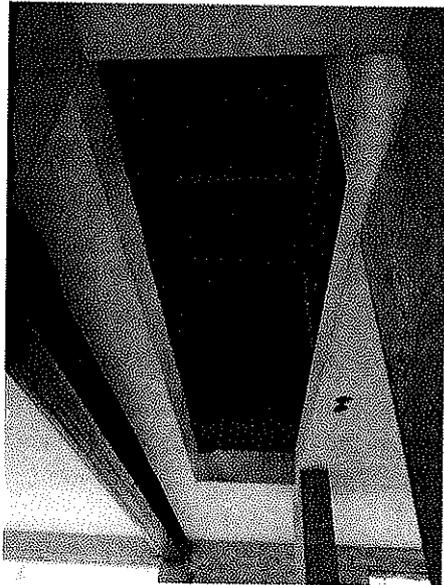


PIANOTERRA



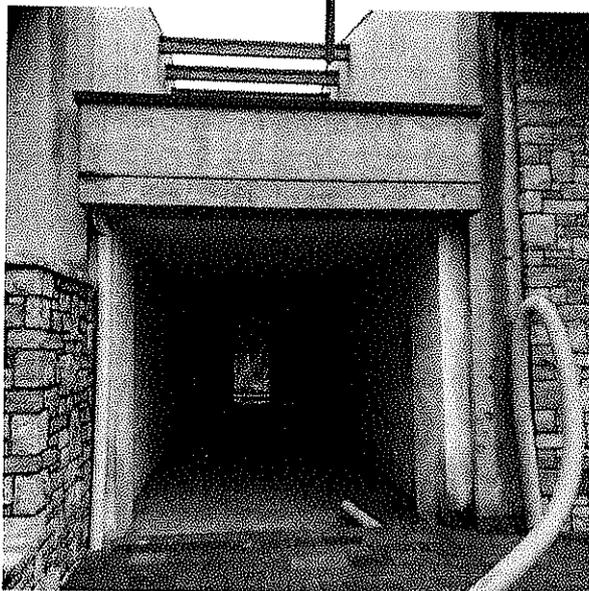


PIANOTERRA



SOTTOTETTO

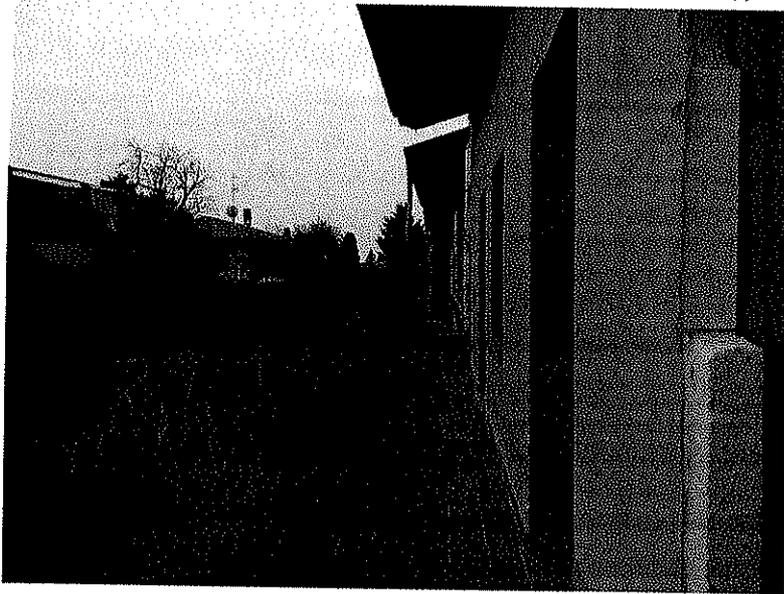
TERRAZZO



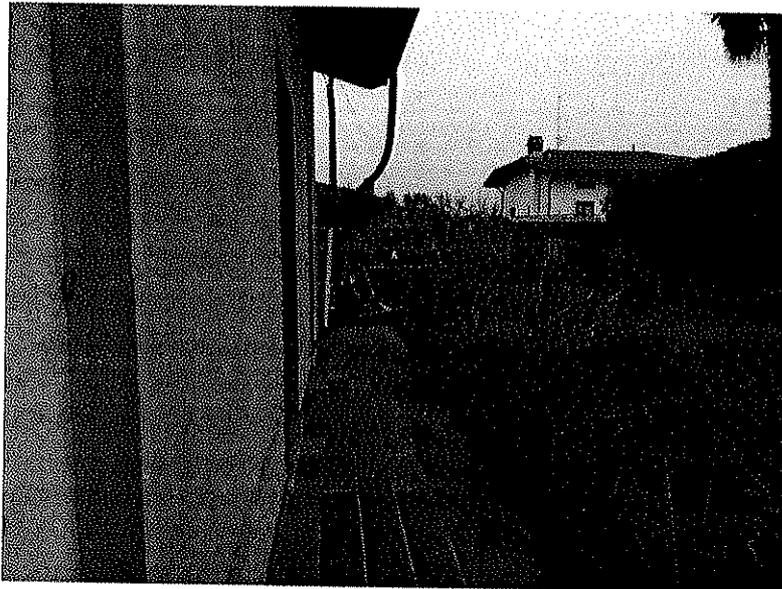
AUTORIMESSA



AUTORIMESSA



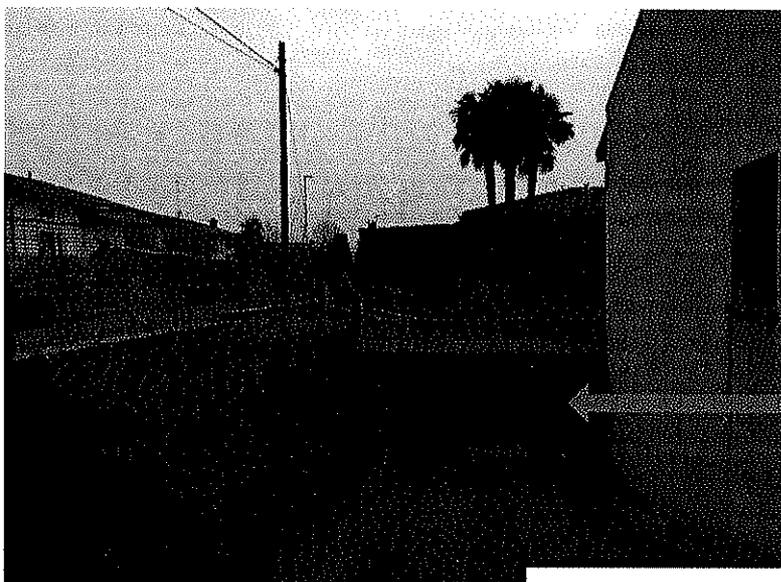
GIARDINO A DEST



foglio 2, particella 3433subalterno 705

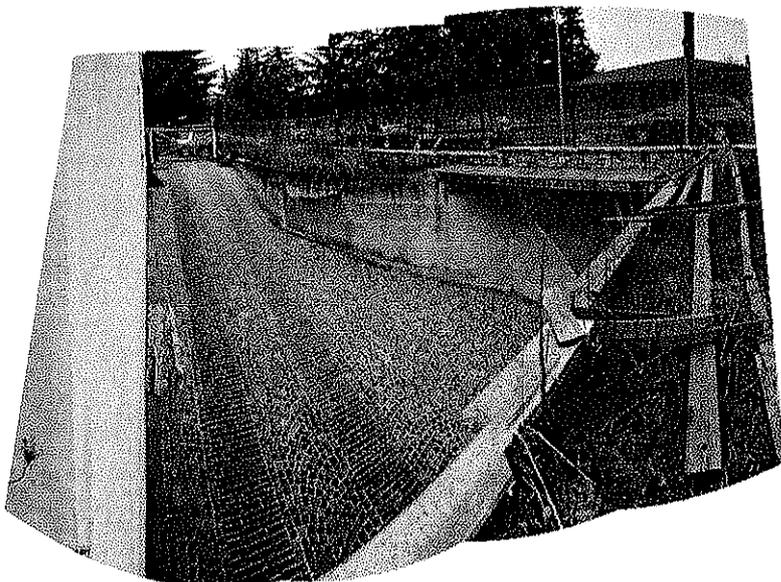


INGRESSO



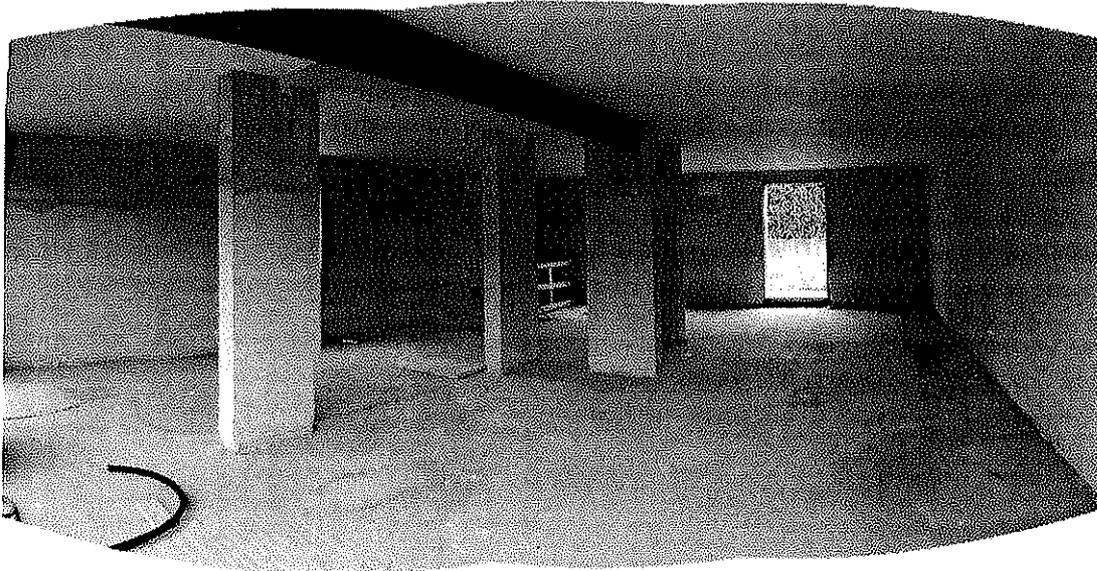
foglio 2, particella 3433subalterno 706

AUTORIMESSA

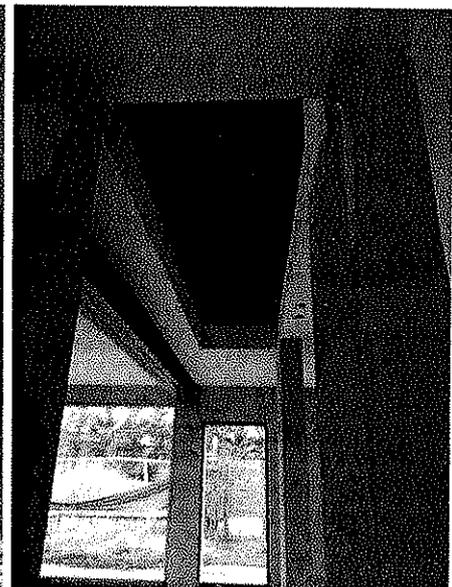
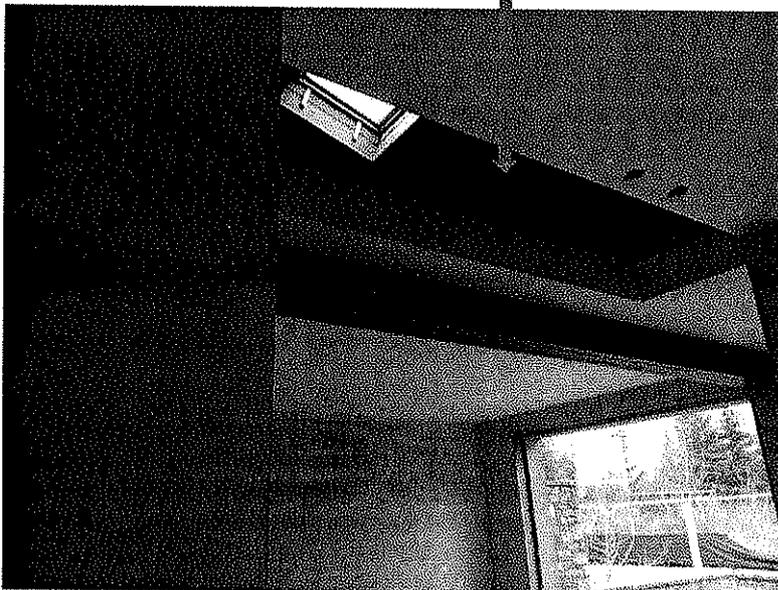


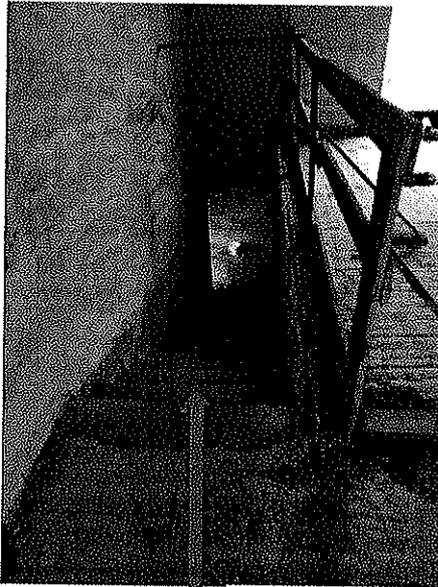


PIANO TERRA

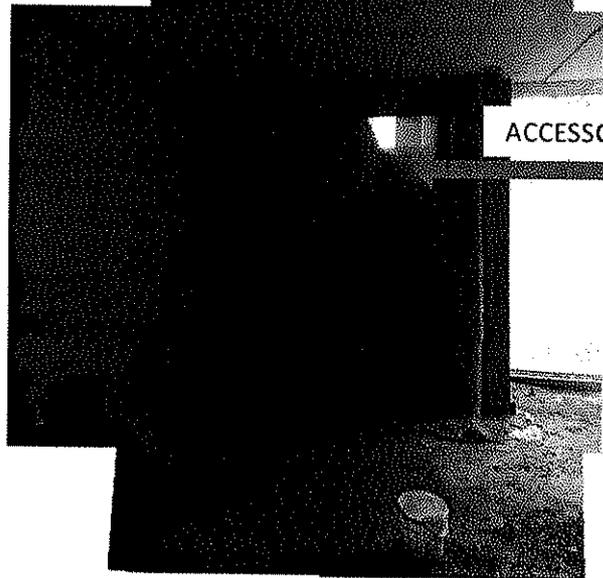


SOTTOTETTO



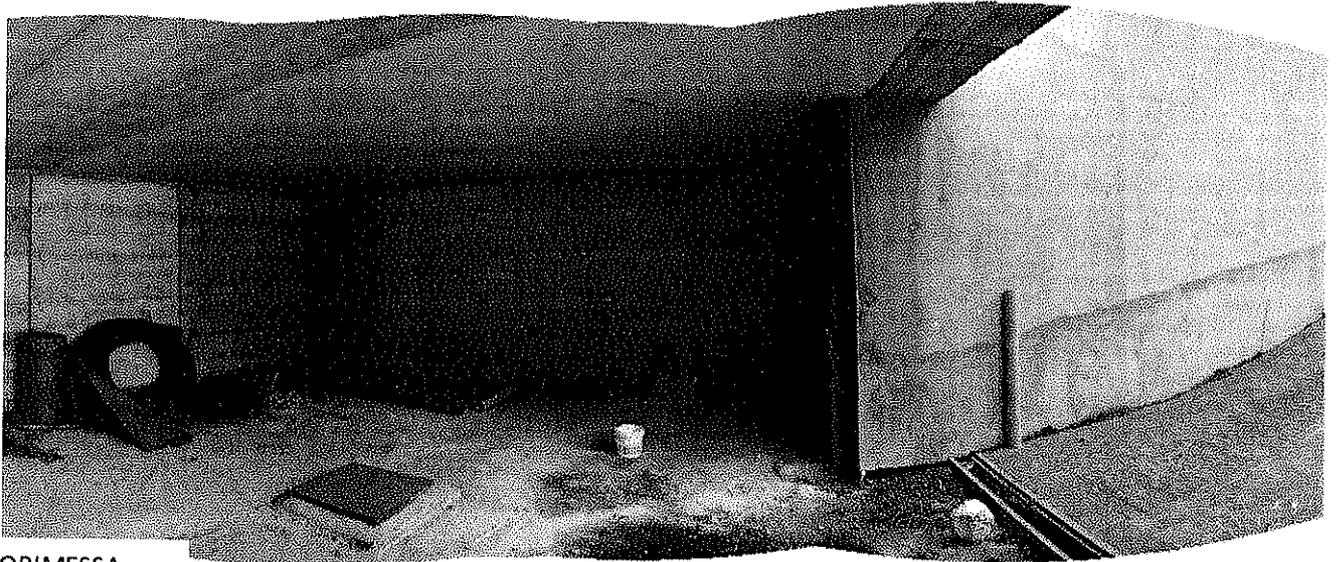


ACCESSO AUTORIMESSA sub 706

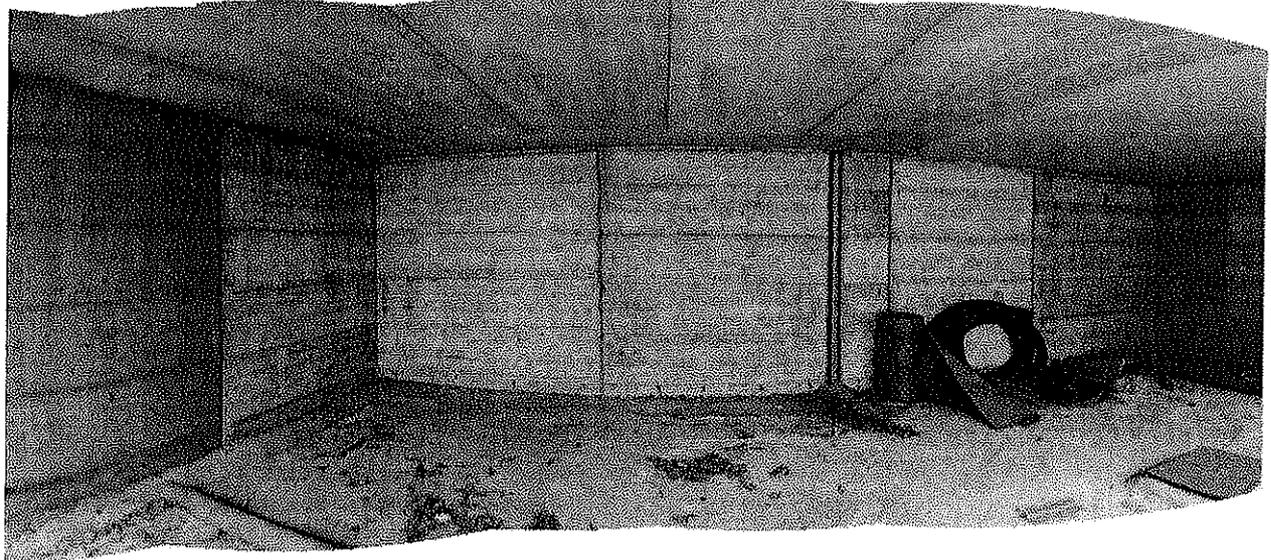


ACCESSO PIANO TERRA

foglio 2, particella 3433subalterno 706



AUTORIMESSA



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 606/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA GIRALDI**

ALLEGATO

B - PLANIMETRIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

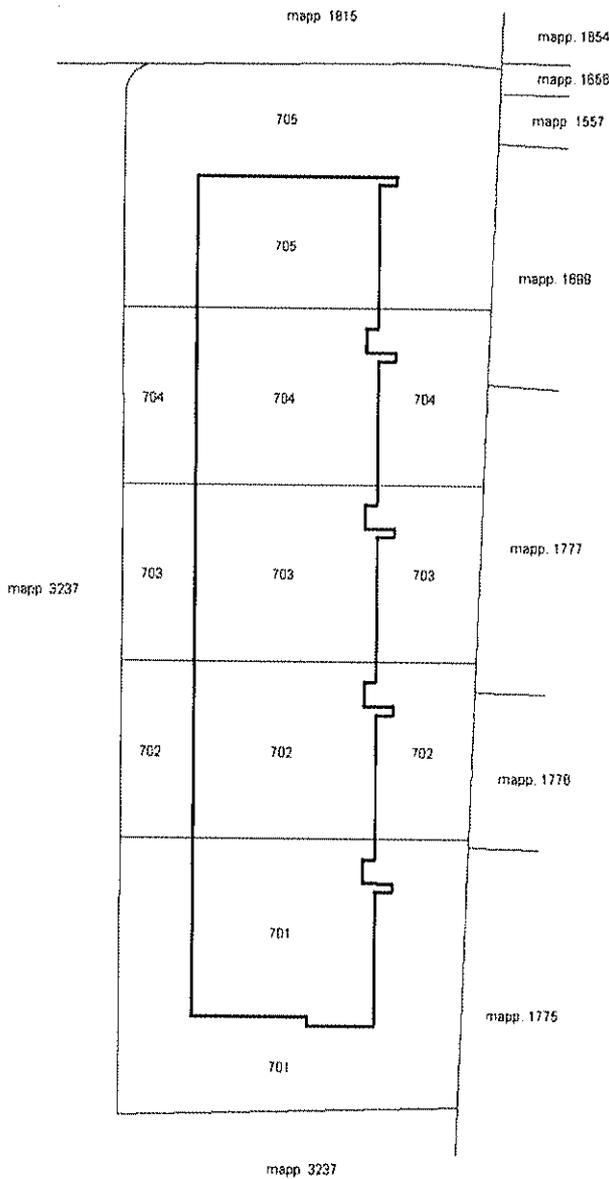
Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via G. d'Alzano 6/B - 24122 Bergamo
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

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

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Valli Denis
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo N. 4056

Comune di Costa Di Mezzate
 Sezione: Foglio: 2 Particella: 3433
 Protocollo n. BG0169908 del 07/10/2013
 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2018 - n. T152680 - Richiedente: Telematico

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

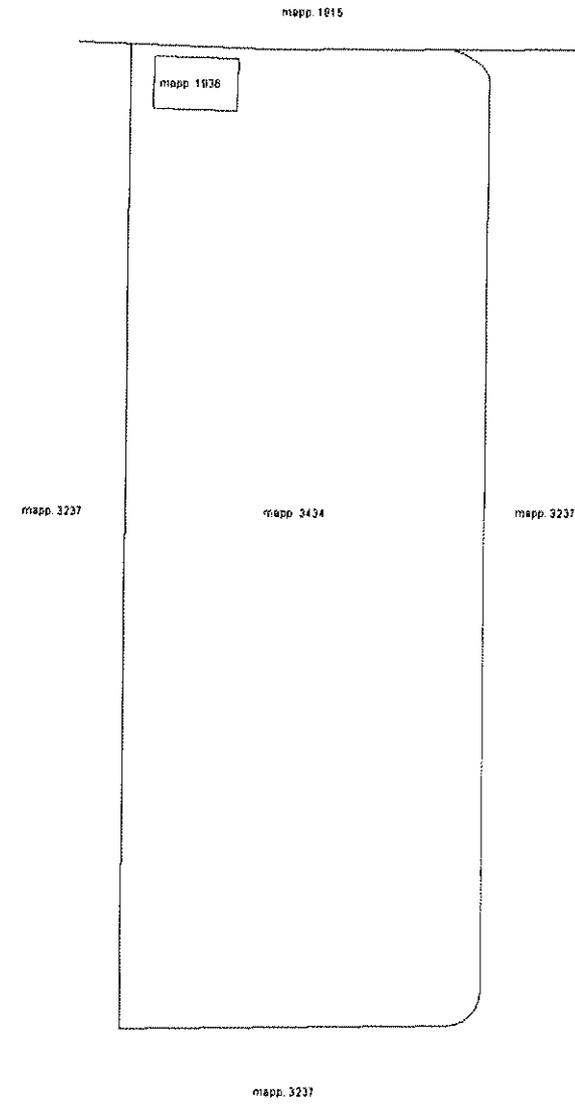
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2018 - Comune di COSTA DI MEZZATE (D110) - < Foglio: 2 - Particella: 3433 - Elaborato planimetrico >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Valli Denis	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 4056

Comune di Costa Di Mezzate	Protocollo n. BG0220279 del 16/06/2011
Sezione: Foglio: 2 Particella: 3434	Tipo Mappale n. 219221 del 14/06/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2018 - Comune di COSTA DI MEZZATE (D110) - < Foglio: 2 - Particella: 3434 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Taramelli Giuseppe	Iscritto all'albo: Geometri	Pror. Bergamo	N. 2994
Comuna di Costa di Mezzate	Serzione: Foglio: 2	Particella: 1272	FRB/PR/14/22 n. 19/02/2009 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. 44898 del 12/02/2009 Scala 1 : 500			

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo

Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2018 - n. T155997 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

