

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 635/2018

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

CUSTODE
Avv. ERIKA TRIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Fax: 035 4720989
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it

Beni in **Palazzago (BG)**
Località/Frazione
via Cà Quarengo

INDICE

Lotto: 001 - Due edifici in corso di costruzione facenti parte della lottizzazione denominata P.L.3 - via Cà Quarengo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: A.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2019 alle 10:00

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: Avv. Arturo Botti

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota

Data nomina: 05-12-2018

Data giuramento: 12-12-2018

Data sopralluogo: 27-12-2018

Beni in **Palazzago (BG)**
via Cà Quarengo

Lotto: 001 - Due edifici in corso di costruzione facenti parte della lottizzazione denominata P.L.3 – via Cà Quarengo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati in corso di costruzione [C] siti in via Cà Quarengo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04000990160

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 9807, indirizzo via Cà Quarengo n.sn, piano T-1-2-S1, categoria F/3

Derivante da: Denuncia di variazione catastale per unità afferenti edificate su area urbana Prot.BG36464 del 22/03/2019 predisposta dal perito stimatore come autorizzato dal G.E. Con detta denuncia è stato soppressa l'unità immobiliare pignorata individuata con fg.11, map.8098 ed è stata costituita la nuova individuata con Fg.11, map.9807, cat.F/3 - Unità in corso di costruzione. Si precisa che per detta categoria non è attribuita la rendita e non viene prodotta la relativa planimetria catastale. L'intera consistenza è invece riprodotta sull'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione.

Confini: partendo da nord e girando in senso orario dell'intero sedime sul quale insistono i due fabbricati in corso di costruzione: via Cà Quarengo, map.8195, 8196, 8197, 132, 9519, 9565, 8642, 7495, 8103, 8101, ancora 7495, 128, 147, 146, 4626, 4455 e come meglio in sito ed alle mappe catastali.

Note: con Tipo Mappale Prot.BG27918 del 11/03/2019 predisposto dal perito stimatore come autorizzato dal G.E. le originarie particelle pignorate individuate a catasto terreni con i map.131, 135, 4403, 5238, 8098, 8100 e 8102 sono state soppresse ed è stata costituita la nuova particella individuata a catasto terreni con:

- fg.11, map.9807 di are 60,60 - Ente Urbano.

Le visure, la Denuncia di variazione ed il Tipo Mappale sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1", "3.2" e "3.3".

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

Nell'atto di pignoramento sono state indicate le originarie particelle catastali individuate a catasto terreni con fg.9, map.131, 135, 4403, 5238, 8100, 8102 e 8098, quest'ultimo è anche individuato a catasto fabbricati con fg.11, map.8098. Stante che sull'area sono stati realizzati due fabbricati in corso di costruzione lo scrivente ha provveduto con Denuncia di variazione catastale ed il tutto è attualmente individuato a catasto fabbricati con Fg.11, map.9807, cat.F/3 - Fabbricato in corso di costruzione, come sopra meglio precisato.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Scuola primaria (Buona), Centro sportivo (Sufficiente), Negozi al dettaglio (Sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore e Pontida.

Attrazioni paesaggistiche: l'Agro di Almenno.

Attrazioni storiche: San Tomè ad Almenno.

Principali collegamenti pubblici: Bus km 0,5, Superstrada km 5, Autostrada km 10

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati in corso di costruzione [C]** di cui al corpo **A**

Ampia area di lottizzazione sulla quale insistono due edifici in corso di costruzione ed in particolare:

EDIFICIO A

che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato con a p.T. n.8 appartamenti (n.6 trilocali e n.2 bilocali), a p.1 n.7 appartamenti (tutti trilocali), a p.2 n.3 appartamenti (tutti trilocali) ed a p.Int. da n.22 autorimesse e n.6 cantine

EDIFICIO B

che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato con a p.T. n.2 appartamenti (trilocali) con accesso a p.Int. collegato con scala interna, a p.1 n.2 appartamenti (trilocali) ed a p.Int. n.4 autorimesse oltre alla VOLUMETRIA RESIDUA per la realizzazione di uno o più edifici residenziali.

Superficie complessiva dei fabbricati in corso di costruzione di circa mq **2.331** che insistono su un'area di lottizzazione di circa mq 5.525 oltre a volumetria residenziale di circa mc **1.681**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti per i due edifici anche se si riscontrano i primi segni di carenza manutentiva stante che ormai da 7/8 anni il cantiere è, di fatto, abbandonato. In particolare la presenza di umidità prevalentemente a piano terra lungo i muri perimetrali per la carenza e/o incompleta impermeabilizzazione sopra i corselli e marciapiedi ed ai piani superiori in corrispondenza delle aperture esterne non protette da serramenti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: per il solo edificio B ove anche le gronde sono in c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riguarda il solo edificio A; la porzione centrale e quella sud in legno lamellare a vista ed isolata
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: trattasi del solo solaio di copertura del piano interrato Note: a soffitto del corsello dell'edificio A si evidenziano colature ed infiltrazioni per la carenza tenuta del manto impermeabile sovrastante
Solai	tipologia: solaio laterocemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solai di orizzontamento ai vari piani
Strutture verticali	materiale: mratura e c.a. condizioni: sufficienti Note: si evidenzia che i getti in cemento armato sono poco curati in particolare per i muri contro terra del corsello edificio B (disassamento, fuori piombo e riprese)
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Infissi esterni</i>	Note: sono stati posati solamente i falsi telai ma nessun serramento esterno
<i>Infissi interni</i>	Note: sono stati posati solamente i falsi telai per porte a battente, a scomparsa e per i portoncini d'ingresso ma non è stata posata nessuna porta interna
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti Note: in alcuni punti l'isolamento a cappotto in polistirolo risulta danneggiato e manca la rasatura
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Note: trattasi dei marciapiedi che attorniano gli edificio ed a copertura dei sottostanti corselli
<i>Plafoni</i>	materiale: gesso condizioni: sufficienti Note: si evidenzia che gli ambienti presentano il rivestimento a gesso ammalorato in più punti prevalentemente a piano terra per la presenza di umidità e per l'acqua meteorica che entra dalle aperture prive di serramenti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: i gradini di tutte le scale sono rivestite con serizzo mentre sono privi di rivestimento i pianerott
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia Note: sono state posate sotto traccia le guaine passacavo e murate le scatolette (mancano tutti i fili, i frutti, gli apparecchi di comando e controllo)
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: a pavimento Note: l'impianto di riscaldamento è stato predisposto sottopavimento con le relative tubazioni e collettori. Esternamente sono stati predisposti i vani di contenimento delle caldaie e sulla copertura dei due edifici sono stati predisposti i pannelli solari termici per la produzione di acqua calda

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: si precisa che l'intera lottizzazione non è stata ancora allacciata alla pubblica fognatura ed a tutte le necessarie utenze.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 17/2008

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Permesso di Costruire gratuito

Per lavori: Opere di Urbanizzazione P.L. residenziale Cà Quarengo con modifica planivolumetrica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/2007

Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot. 7392

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 28/03/2008 l'autorizzazione ambientale n.28/2008.

Riguarda la lottizzazione e le opere di urbanizzazione. Tra le prescrizioni è indicato che i muri di sostegno della strada non potranno essere realizzati ad una distanza dai confini privati inferiore alla loro altezza.
Il Permesso di Costruire è allegato alla presente sotto "4.1.1".

Numero pratica: 4/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire gratuito

Per lavori: Opere di urbanizzazione P.L. Residenziale Cà Quarengo variante e pista provvisoria per passaggio automezzi da lavoro su tratto di torrente Borgogna

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/10/2011

Rilascio in data 21/02/2012 al n. di prot. 6943

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 31/12/2009 l'autorizzazione ambientale n.87/2009.

Il provvedimento riguarda opere di urbanizzazione del P.L. Tra le prescrizione è indicato che l'atto autorizzativo non comprende l'innesto della strada di P.L. sulla via Cà Quarengo per il quale, come da parere della commissione edilizia del 15/02/2012, dovrà essere riproposta una diversa soluzione che garantisca la sicurezza dei mezzi di uscita.

Il Permesso di Costruire è allegato alla presente sotto "4.1.2".

Numero pratica: 14/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: Allacciamento acque nere alla fognatura comunale con attraversamento del reticolo idrico minore della valletta BG 25

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/06/2011

Rilascio in data 11/06/2012 al n. di prot. 4137

NOTE: sostanzialmente riguarda l'allaccio alla pubblica fognatura del P.L. L'originaria previsione di allacciamento della fognatura in lato sud-est della lottizzazione, attraverso proprietà di terzi per raggiungere la fognatura comunale, come indicato nella convenzione art.5 che "sarà cura dell'Amministrazione Comunale procedere all'asservimento delle proprietà private al di fuori del perimetro di lottizzazione interessate dal passaggio del collettore fognario" non è stata attuata. Con il provvedimento in oggetto è stata autorizzata un'altra possibilità di allaccio in lato sud-ovest con l'attraversamento di una valletta per raggiungere la fognatura comunale esistente. Per la realizzazione è stato autorizzato un attraversamento provvisorio del torrente Borgogna per poter eseguire i lavori. Anche questo allacciamento non è stato realizzato e, ad oggi, la lottizzazione non risulta ancora allacciata alla pubblica fognatura.

L'autorizzazione è allegata alla presente sotto "4.1.3".

Numero pratica: 58/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire oneroso

Per lavori: Palazzina Residenziale Lotto 1 nel P.L. denominato Cà Quarengo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/12/2007

Rilascio in data 11/09/2008 al n. di prot. 7539

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 04/09/2008 l'autorizzazione ambientale n.69/2008.

Riguarda il solo edificio A. Tra le prescrizioni è indicato che per la fascia di m 5,00 dai confini di proprietà non è possibile edificare nulla fuori terra e gli eventuali interrati dovranno stare al di sotto della linea naturale del terreno con riporto di almeno cm 40 di terreno coltivo.

Il Permesso di Costruire è allegato alla presente sotto "4.2.1".

Numero pratica: 16/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante n.1 al Permesso di Costruire n.58/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/2009 al n. di prot. 944

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 15/06/2009 l'autorizzazione ambientale n.16/2009.

Riguarda il solo edificio A ed è relativa allo scomputo degli spessori muri perimetrali e solai come stabilito dall'art.12 L.R. 33/2007 purché garantiscano la riduzione certificata maggiore del 10% rispetto ai valori limite di trasmittanza previsti dalla D.G.R.5018/2007. Presa d'atto del 15/06/2009.
La D.I.A. è allegata alla presente sotto "4.2.2".

Numero pratica: 25/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire oneroso

Per lavori: Recupero sottotetto ai fini abitativi di palazzina residenziale inserita nel P.L. Cà Quarengo - Lotto 1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2009

Rilascio in data 05/08/2009 al n. di prot. 1274

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 05.08.2009 l'autorizzazione ambientale n.29/2009.

Riguarda il solo edificio A. Tra le prescrizioni è indicato che l'altezza media del sottotetto non dovrà essere superiore a m 2,70.

Il Permesso di Costruire è allegato alla presente sotto "4.2.3".

Numero pratica: 29/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire gratuito

Per lavori: Formazione recinzione Lotto 1 nell'ambito del P.L. Cà Quarengo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/05/2009

Rilascio in data 01/09/2009 al n. di prot. 3189

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 01/09/2009 l'autorizzazione ambientale n.34/2009.

Riguarda la recinzione dell'edificio A. Tra le prescrizioni è indicato di rivestire con pietra il muro in lato nord con rivolto di m 5,00 sul lato ovest.

Il Permesso di Costruire è allegato alla presente sotto "4.2.4".

Numero pratica: 93/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di nuova palazzina residenziale inserita nell'ambito del P.L. denominato Cà Quarengo - Lotto 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/2008 al n. di prot. 6973

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 11/09/2008 l'autorizzazione ambientale n. 70/2008.

Riguarda il solo edificio B. Presa d'atto del 29/12/2008.

La D.I.A. è allegata alla presente sotto "4.3.1".

Numero pratica: 26/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire gratuito

Per lavori: Nuova palazzina residenziale Lotto 2 in ambito di P.L. - Variante n.1

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/08/2009

Rilascio in data 05/08/2009 al n. di prot. 5492

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 05/08/2009 l'autorizzazione ambientale n.31/2009.

Riguarda il solo edificio B. Sostanzialmente è relativa alla realizzazione del tetto e gronda in cemento armato anziché in legno come originariamente autorizzato.

Il Permesso di Costruire è allegato alla presente sotto "4.3.2".

Numero pratica: 30/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire gratuito

Per lavori: Formazione di recinzione sul Lotto 2 nell'ambito del P.L. denominato Cà Quarengo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/05/2009

Rilascio in data 01/09/2009 al n. di prot. 3189

NOTE: per i lavori in oggetto è stata rilasciata in data 01/09/2009 l'autorizzazione ambientale n.35/2009.

Riguarda la recinzione dell'edificio B. Tra le prescrizioni è indicato di rivestire in pietra locale il tratto di muro lungo la strada (est), il tratto di muro a nord e i due muri a sud verso il parcheggio.

Il Permesso di Costruire è allegato alla presente sotto "4.3.3".

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati in corso di costruzione [C] siti in via Cà Quarengo

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ai due immobili in corso di costruzione che sinteticamente si evidenziano:

EDIFICIO A

Piano Interrato

- rotazione dello scivolo verso l'edificio
- modifica agli infernotti di areazione del corsello
- modifiche distributive delle cantine e riduzione di numero
- modifiche dei vani scala (per tutti i tre/quattro piani)
- non è stato realizzato il muro a chiusura dei locali immondezzeai dei due vani scala
- mancata realizzazione di muro divisorio tra due autorimesse

Piano Terra

- modifica sagoma (per i tre piani)
- modifiche distributive interne
- modifiche alle aperture esterne
- realizzazione dei contenitori esterni delle caldaiette

Piano Primo

- modifiche distributive interne
- modifiche alle aperture esterne
- realizzazione di un solo appartamento nella zona centrale anziché due
- modifiche ai balconi - realizzazione dei contenitori esterni delle caldaiette

Piano Secondo

- modifiche distributive interne
- modifiche alle aperture esterne
- modifiche ai balconi
- realizzazione di un nuovo balcone sul fronte
- realizzazione dei contenitori esterni delle caldaiette

EDIFICIO B

Piano Interrato

- rotazione di 90° delle due autorimesse in lato nord
- modifica agli infernotti di areazione del corsello
- realizzazione di tre infernotti di areazione dei ripostigli
- modifiche del vano scala (per tutti i tre piani)
- non è stato realizzato il muro a chiusura del locale immondezzaio e ripostiglio
- mancata realizzazione di muro divisorio tra due autorimesse

Piano Terra

- modifica sagoma (per i tre piani)
- modifiche distributive interne
- modifiche alle aperture esterne
- realizzazione dei contenitori esterni delle caldaiette

Piano Primo

- modifiche distributive interne
- modifiche alle aperture esterne
- modifiche ai balconi
- realizzazione dei contenitori esterni delle caldaiette

- vano tecnico dell'ascensore che fuoriesce dal tetto

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Costo complessivo compreso prestazioni professionali per rilievo dettagliato dei due edifici, stesura elaborati grafici stato attuale e comparazione per piante, prospetti, sezioni, corresponsione aggiornamento oneri e costo di costruzione, sanzioni ed accessori, a stima	€25.000,00
Totale oneri: € 25.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: gli appartamenti del sottotetto Edificio A presentano un'altezza interna media di circa m 2,90-3,00 ma come indicato nella prescrizione n.23 del relativo Permesso di Costruire per il recupero del sottotetto è espressamente indicato che l'altezza media del sottotetto non dovrà essere superiore a m 2,70

Regolarizzabili mediante: realizzazione di controsoffittatura con pannelli in gesso applicati alla struttura del tetto per riportare l'altezza media dei vari appartamenti a m 2,70

Oneri di regolarizzazione	
Costo realizzazione controsoffittature	€ 16.500,00
Totale oneri: € 16.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati in corso di costruzione [C] siti in via Cà Quarengo

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art.39 - Ambiti soggetti alla previsione di piani di attuazione Il P.G.T. conferma le previsioni dei Piani di Lottizzazione vigenti e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi. Quanto in oggetto è parte della lottizzazione P.L. 3 - via Cà Quarengo che comprende anche due piccoli appezzamenti di terreno di altra proprietà. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "1.3"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica Piano di Lottizzazione Residenziale di via Cà Quarengo - in variante
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Mastrodonato Rep.859/623 del del 27/07/2007, Trascritta a Bergamo il 09/08/2007 ai nn.54041/31249
Obblighi derivanti:	Per l'attuazione del P.L. tra il comune di Palazzago e la società [REDACTED] (che poi ha venduto il terreno alla società [REDACTED] - eseguita), [REDACTED] e [REDACTED] che prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (verde e parcheggi per mq 1250 e mq 161,92 da monetizzare), tutti i servizi, realizzazione della rete fognaria, scala di collegamento tra il parcheggio e la via Cà Quarengo, realizzazione cabina Enel. Validità della convenzione 10 anni dalla Delibera Consiliare di approvazione del P.L. n.14 del 29/03/2005 divenuta esecutiva a seguito pubblicazione sul BURL in data 20 aprile 2005 (ovvero il 28 marzo 2015) e quindi è ampiamente scaduta. Esecuzione delle opere entro 7 anni dal termine precedente (ovvero il 28 marzo 2012) ma le opere sono ancora tutte da eseguire. E' stata costituita idonea garanzia fideiussoria a favore del Comune di Palazzago rilasciata dalla [REDACTED] in data 25/07/2007, polizza n.1742687, per l'importo di € 389.167,39 (pari al 100% costo complessivo presunto opere di urbanizzazione + IVA 10%). La convenzione è allegata alla presente sotto "5".
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo ambientale ai sensi ex D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se si, quali?	Indicare nel decreto di trasferimento l'esistenza della convenzione urbanistica e l'accollo di tutte le relative opere ancora da eseguire
Volume massimo ammesso:	per l'intera lottizzazione mc 5.860,42
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 1681
Altro:	considerando che la superficie di lottizzazione di proprietà dell'esecutata è pari a (mq 5525,54/6577,67=) 84% dell'area e, di conseguenza della volumetria realizzabile che risulta è pari a (mc 5860,42 x 84%=) mc 4922. Stante che nel provvedimento edilizio n.16/2009 è dichiarato che l'edificio A ha una volumetria di mc 2402 e l'edificio B una volumetria di mc 839 ne consegue che la volumetria residua è pari a (mc 4922 - 2402 - 839=) mc 1681 come sopra indicato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Fabbricati in corso di costruzione [C] siti in via Cà Quarengo

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

Note: E' stata costituita un'unica unità immobiliare per i due fabbricati in corso di costruzione e l'intera area pertinenziale della lottizzazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari:

- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6

ante ventennio al 06/05/2001.

In forza di denuncia di successione, trascritta a Bergamo, in data 09/09/1968, ai nn. 15848/12150.

Note: riguarda l'originario map.128 dal quale è derivato il map.8098 ed altri.

Proprietario: [REDACTED]

ante ventennio al 12/10/2001.

In forza di atto di compravendita.

Note: riguarda anche il map.4403.

Proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

coniugi in comunione legale dei beni

ante ventennio al 21/03/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Volpi, in data 30/06/1971, ai nn. 24266; trascritto a Bergamo, in data 26/07/1971, ai nn. 14039/11729.

Note: riguarda l'originario map.145/a dal quale è derivato il map.5238.

Proprietario: [REDACTED]

dal 11/01/1969 al 02/01/2007.

In forza di divisione e compravendita - a rogito di notaio Volpi, in data 11/12/1969, ai nn. 19945; trascritto a Bergamo, in data 11/01/1969, ai nn. 663/524.

Note: riguarda l'originario map.125 successivamente frazionato nel map.8102 ed altri.

Proprietari:

- [REDACTED] per 2/6
- [REDACTED] per 2/6
- [REDACTED] per 2/6

dal 26/02/1970 al 26/06/1987.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio P. Mangili, in data 26/01/1970, ai nn. 523; trascritto a Bergamo, in data 26/02/1970, ai nn. 3234/2621.

Note: riguarda il map.131.

Proprietari:

- [REDACTED] per 1/2
- [REDACTED] per 1/2

dal 22/01/1973 al 06/04/2002.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Volpi, in data 23/12/1972, ai nn. 26379; trascritto a Bergamo, in data 22/01/1973, ai nn. 3380/3125.

Note: riguarda l'originario map.127 che è stato poi frazionato nel map.8100 ed altri.

Proprietari:

- [REDACTED] nuda proprietà per 1/3
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/3
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/3

dal 02/11/1975 al 07/01/1997.

In forza di successione testamentaria di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] trascritto a Bergamo, in data 12/07/1976, ai nn. 14283/12124.

Note: riguarda il map.135.

Proprietari:

- [REDACTED] per 2/6
- [REDACTED] per 2/6
- [REDACTED] per 1/6
- [REDACTED] per 1/6

dal 27/06/1987 al 02/01/2007.

In forza di denuncia di successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] - registrato a Bergamo, in data 25/05/1992, ai nn. 870/v.92; trascritto a Bergamo, in data 12/07/1994, ai nn. 21041/15362.

Note: riguarda il map.131.

Proprietari:

- [REDACTED] per 1/3
- [REDACTED] per 1/3
- [REDACTED] per 1/3

dal 08/01/1997 al 21/03/2007. In forza di ricongiungimento usufrutto.

Note: riguarda il map 135.

Proprietari:

- [REDACTED] per 1/2 nuda proprietà
- [REDACTED]

- [REDACTED]
coniugi in comunione legale per 1/2 nuda proprietà
- [REDACTED] per 1/1 usufrutto
dal 07/05/2001 al 21/03/2007.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio De Rosa, in data 27/04/2001, ai nn. 44622; trascritto a Bergamo, in data 07/05/2001, ai nn. 17578/13061.

Note: riguarda tra altri immobili il map.8098.

Proprietari:

- [REDACTED] per 1/4
- [REDACTED] per 1/4
- [REDACTED] per 2/4
dal 13/10/2001 al 02/01/2007.

In forza di denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] - registrato a Bergamo, in data 13/03/2002, ai nn. 539/2002; trascritto a Bergamo, in data 20/05/2008, ai nn. 33071/19338.

Note: riguarda anche il terreno individuato con il map.4403.

Proprietari:

- [REDACTED] per 1/2
- [REDACTED] per 1/2
dal 07/04/2002 al 25/03/2003.

In forza di successione testamentaria di [REDACTED] a rogito di notaio P. Boni, in data 20/09/2002, ai nn. 56454; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2002, ai nn. 51230/36757.

Note: riguarda l'originario map.127 dal quale è derivato il map.8100 ed altri.

Proprietario: [REDACTED]

dal 26/03/2003 al 02/01/2007.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio P. Boni, in data 04/03/2003, ai nn. 57208; trascritto a Bergamo, in data 26/03/2003, ai nn. 15475/10113.

Note: riguarda l'originario terreno individuato con il map.127 poi frazionato nel map.8100 ed altri.

Proprietaria: [REDACTED]

dal 03/01/2007 al 06/07/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio P. Boni, in data 20/12/2006, ai nn. 63365/28288; trascritto a Bergamo, in data 03/01/2007, ai nn. 596/417.

Note: riguarda il map.8102 ed altro.

Proprietaria: [REDACTED]

dal 03/01/2007 al 06/07/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio P. Boni, in data 20/12/2016, ai nn. 63365/28288; trascritto a Bergamo, in data 03/01/2007, ai nn. 597/418.

Note: riguarda il map.4403.

Proprietaria: [REDACTED]

dal 03/01/2007 al 06/07/2014.

In forza di atto di permuta - a rogito di notaio P. Boni, in data 20/12/2006, ai nn. 63365/28288; trascritto a Bergamo, in data 03/01/2007, ai nn. 598/419.

Note: riguarda il map.8100 ed altro.

Proprietaria: [REDACTED]

dal 03/01/2007 al 06/07/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio P. Boni, in data 20/12/2006, ai nn. 63365/28288; trascritto a Bergamo, in data 03/01/2007, ai nn. 595/416.

Note: riguarda il map.131.

Proprietaria: [REDACTED]

dal 22/03/2007 al 06/07/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mastrodonato, in data 02/03/2007, ai nn. 464/276; trascritto a Bergamo, in data 22/03/2007, ai nn. 18697/10489.

Note: riguarda il map.5238.

Proprietaria: [REDACTED]

dal 22/03/2007 al 06/07/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mastrodonato, in data 02/03/2007, ai nn. 464/276; trascritto a Bergamo, in data 22/03/2007, ai nn. 18698/10490.

Note: riguarda il map.8098.

Proprietaria: [REDACTED]

dal 22/03/2007 al 06/07/2014.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mastrodonato, in data 02/03/2007, ai nn. 464/276; trascritto a Bergamo, in data 22/03/2007, ai nn. 18699/10491.

Note: riguarda il map.135.

Proprietaria: [REDACTED]

dal 07/07/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di scissione - a rogito di notaio Cristaldi, in data 01/07/2014, ai nn. 57510/18736; trascritto a Bergamo, in data 07/07/2014, ai nn. 24885/18126.

Note: riguarda le originarie particelle individuate al catasto terreni con fg.9, map.131, 135, 4403, 5238, 8100, 8102 ed al catasto fabbricati con fg.11, map.8098.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

A rogito di notaio Mastrodonato in data 02/03/2007 ai nn. 465/277; Registrato a Zogno in data 19/03/2007 ai nn. 260/1T; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/03/2007 ai nn. 18700/4610;

Importo ipoteca: € 8.400.000,00;

Importo capitale: € 4.200.000,00;

Note: il mutuo è stato concesso dal [REDACTED] (ora [REDACTED]) alla società [REDACTED] che è pervenuta per scissione alla [REDACTED] (esecutata).

Risultano annotate le formalità n.931 del 2015 per modifiche condizioni contrattuali e n.43 del 2014 per modifiche al mutuo.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Bergamo in data 06/07/2018 ai nn. 6599 iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/07/2018 ai nn. 37370/26001;

Riguarda l'originaria consistenza individuata a catasto terreni con i map.131, 135, 4403, 5238, 8098, 8100 e 8102 di complessive are 60,60. I mappali 131, 4403, 8100 e 8102 sono indicati al Fg.11, che è l'effettivo foglio sul quale sono riprodotti, anche se correttamente trattasi del fg.9 (quello logico) come indicato per i restanti mappali. La circostanza è comunque ininfluenza ai fini della presente. Si precisa che il map.8098 è anche individuato a catasto fabbricati con fg.11, map.8098, cat.F/1 (Area Urbana) di are 6,30.

- Altra limitazione:

Convenzione Urbanistica;

A rogito di notaio Mastrodonato in data 27/07/2007 ai nn. 859/623; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2007 ai nn. 54041/31249.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:
NO

Identificativo corpo: A

Fabbricati in corso di costruzione [C] siti in Palazzago (BG), via Cà Quarengo

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per gli edifici in corso di costruzione si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale a base residenza e per la volumetria residenziale residua in base all'effettivo volume che è ancora possibile edificare

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Edificio A - appartamenti	sup lorda di pavimento	1.140,00	1,00	1.140,00
Edificio A - balconi	sup lorda di pavimento	145,20	0,25	36,30
Edificio A - cantine p.Int.	sup lorda di pavimento	42,20	0,30	12,66
Edificio A - autorimesse	sup lorda di pavimento	504,60	0,50	252,30
Edificio B - appartamenti	sup lorda di pavimento	291,20	1,00	291,20
Edificio B - balconi	sup lorda di pavimento	33,80	0,25	8,45
Edificio B - accessori p.Int.	sup lorda di pavimento	43,50	0,40	17,40
Edificio B autorimesse	sup lorda di pavimento	130,50	0,50	65,25
		2.331,00		1.823,56
Residua volumetria residenziale	volume reale	1.681,00	1,00	1.681,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze ragguagliate con opportuni coefficienti.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di due edifici in corso di costruzione facenti parte di una Lottizzazione ove sono ancora da realizzare la maggior parte delle opere di urbanizzazione, impianti ed allacciamenti. Si ritiene di alienare l'intera consistenza in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: trattasi di cantiere ancora in corso di costruzione

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima applicabile sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di prezzi certi di compravendite di immobili simili in zona, opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame una volta determinata la superficie commerciale o la volumetria netta residua.

Tra i fattori positivi l'ubicazione (contesto residenziale pedecollinare), la recente edificazione dell'edificio (circa 8 anni), l'adozione delle prescrizioni normative sul risparmio energetico (quelle vigenti quando è stato presentato il progetto), la predisposizione del riscaldamento autonomo a pavimento (sempre più richiesto), la dotazione di autorimessa pertinenziale per ogni alloggio, le rifiniture e l'impiantistica che potranno essere scelte dall'aggiudicatario.

Di contro, negativamente, tutte le opere di urbanizzazione ed allacciamenti della lottizzazione ancora da realizzare, l'eccessiva densità edilizia dei due edifici realizzati (oggi si preferiscono piccoli edifici), la presenza di umidità alle pareti (dovuta alla mancata finitura delle impermeabilizzazioni esterne), la presentazione di tutte le pratiche edilizie per il completamento.

Si evidenzia, inoltre, che la lottizzazione è stata intrapresa quando il mercato dell'edilizia residenziale era molto attivo ma per la crisi sopravvenuta non è stato venduto nessun appartamento.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare con un surplus di immobili in vendita e con la conseguente riduzione dei prezzi che recenti statistiche hanno confermato del 20-30% nell'ultimo decennio, specialmente per gli immobili non di pregio ed oggetto di pignoramento come quello in esame.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale € 1.500,00/mq per edifici nuovi e completi. Trattandosi di edificio in corso di costruzione si applica la riduzione del 60% e quindi il valore unitario di € 600,00/mq.

Volumetria residenziale € 100,00/mc;

Altre fonti di informazione:

- Listino Prezzi Immobili di Bergamo e provincia anno 2018
- Valore Casa & Terreni di Bergamo e provincia anno 2018.

12.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati in corso di costruzione [C]
Palazzago (BG), via Cà Quarengo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.262.236,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edificio A - appartamenti	1.140,00	€ 600,00	€ 684.000,00
Edificio A - balconi	36,30	€ 600,00	€ 21.780,00
Edificio A - cantine p.Int.	12,66	€ 600,00	€ 7.596,00
Edificio A - autorimesse	252,30	€ 600,00	€ 151.380,00
Edificio B - appartamenti	291,20	€ 600,00	€ 174.720,00
Edificio B - balconi	8,45	€ 600,00	€ 5.070,00
Edificio B - accessori p.Int.	17,40	€ 600,00	€ 10.440,00
Edificio B - autorimesse	65,25	€ 600,00	€ 39.150,00
Residua volumetria residenziale	1.681,00	€ 100,00	€ 168.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.262.236,00
Valore corpo			€ 1.262.236,00
Valore complessivo intero			€ 1.262.236,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 1.262.236,00
------------------------------------	----------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati in corso di costruzione [C]	€ 1.262.236,00	€ 1.262.236,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione (15%)	€ 189.335,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 41.500,00
Arrotondamento	€ -400,60
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 1.031.000,00
Valore diritto e quota	€ 1.031.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.031.000,00
---	-----------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

IVA trattandosi di edificio in corso di costruzione

Alzano Lombardo, lì 06-05-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Giosuè Rota

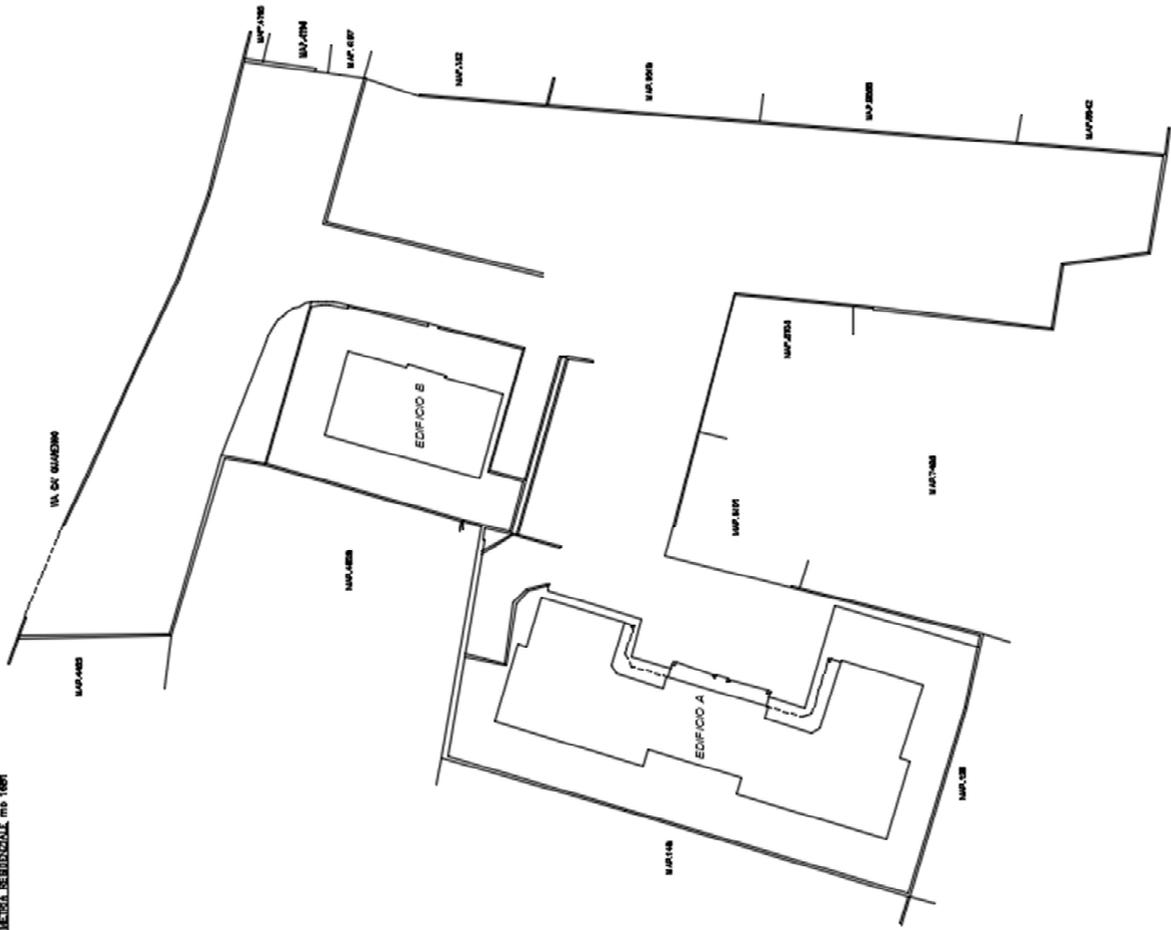




MAPPA AEREA



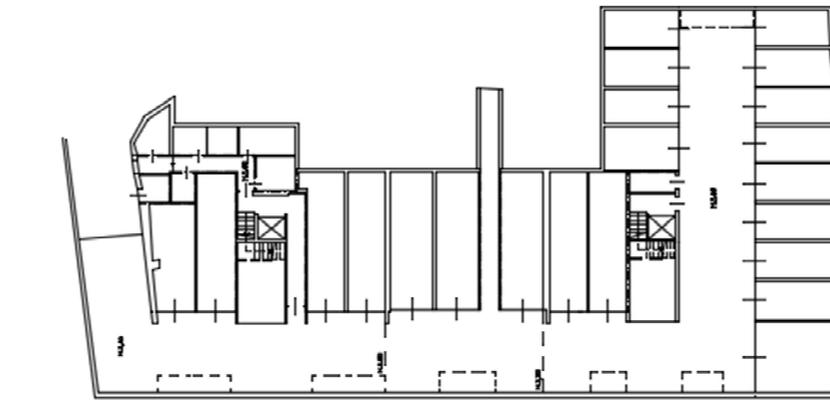
SEDIVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE n° 1497



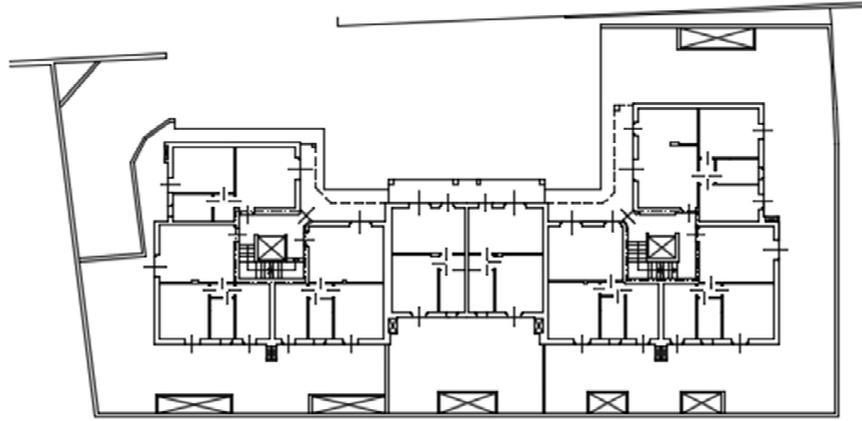
PLANIMETRIA



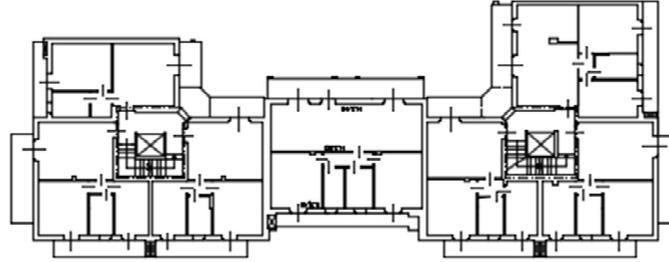
SUPERFICIE LORDA
 APPARTAMENTI P. T. mq 400,00
 APPARTAMENTI P. 1 mq 400,00
 BALCONI P. 1 mq 115,50
 APPARTAMENTI P. 2 mq 201,20
 BALCONI P. 2 mq 20,70
 CANTINE P. INT. mq 42,20
 AUTORIMESSE P. INT. mq 504,00



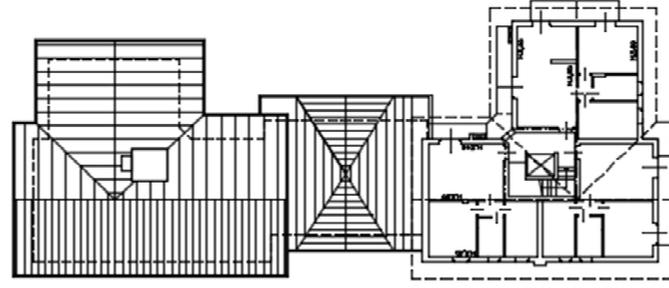
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA
H.2,70 (finito)



PIANO PRIMO
H.2,70 (finito)



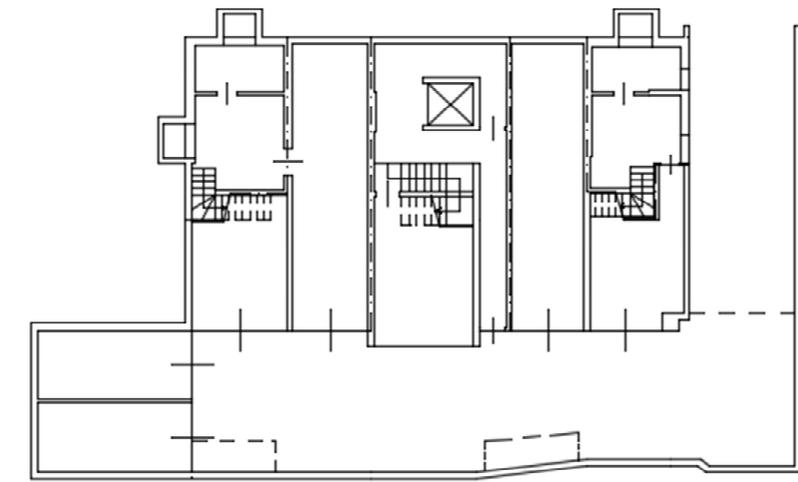
PIANO SECONDO

EDIFICIO A
PIANTE P.INT.-T.-1-2

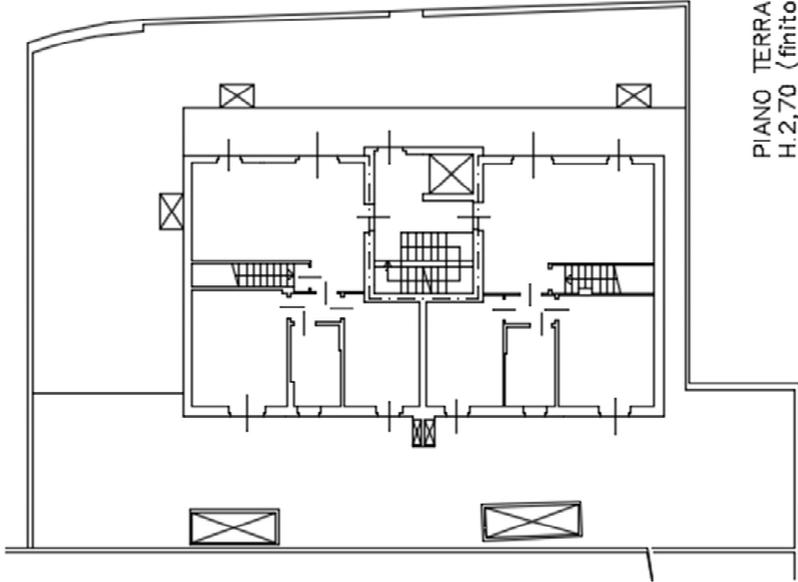




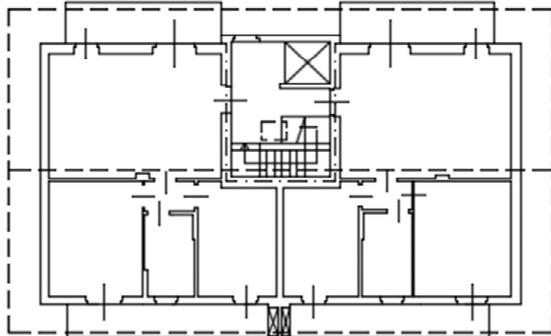
SUPERFICIE LORDA
APPARTAMENTI P. T. mq 145,00
APPARTAMENTI P. I. mq 145,00
BALCONI P. I. mq 33,80
ACCESSORI P. INT. mq 43,50
AUTORIMESSE P. INT. mq 130,50



PIANO INTERRATO
H.2,40 (finito)



PIANO TERRA
H.2,70 (finito)



PIANO PRIMO
H.2,70 (finito)

EDIFICIO B
PIANTE P.INT.-T.-I

