



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 206/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA



Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z
Partita IVA: 02842450161
Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo
Telefono: 339.3988711
Email: mariacristina.brembilla@gmail.com
Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it



Beni in **Capizzone (BG)**
Località/Frazione **Caroli**
via Botta n.17

INDICE

Lotto: 001 - Villetta a schiera con autorimessa ed aree pertinenziali esterne

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2024 alle 9.30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Data nomina: 01-07-2024
Data giuramento: 03-07-2024
Data sopralluogo: 12-09-2024

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura, ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito sommariamente le operazioni peritali iniziali: 08.07.24 Visure ipotecarie e richiesta atto di provenienza studio notarile Raffaelli 09.07.24 Reperimento mappa, visure catastali, planimetrie catastali, ricerca elaborato planimetrico (risultato non presente). Ricerca attestazione di prestazione energetica presso banca dati CENED Regione Lombardia senza esito. 11.07.2024 Protocollazione richiesta di accesso agli atti e richiesta certificati presso Ufficio Anagrafe Comunale 08.08.2024 Primo sopralluogo esterno immobili. Tentativo di contatto con esecutato per comunicazione data accesso ai beni. Recapito nella cassetta delle lettere della lettera della custode giudiziaria. 20.08.2024 Accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Capizzone 12.09.2024 Accesso all'immobile con la custode giudiziaria e la Polizia Locale di Barzana (competente territorialmente).

Beni in **Capizzone (BG)**
Località/Frazione **Caroli**
via Botta n.17

Lotto: 001 - Villetta a schiera con autorimessa ed aree pertinenziali esterne

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Caroli, via Botta n.17

Note: Unità abitativa singola, consistente in villetta a schiera di due piani fuori terra con autorimessa in corpo esterno al piano terra, area di manovra, giardino sul fronte e sul retro.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: La medesima quota e tipologia di diritto riguardano anche l'autorimessa al fg.3, mapp.2219, sub.6.

UNITA' ABITATIVA Identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f.OMISSIS), foglio 3, particella 2219, subalterno 5, scheda catastale Vedi allegato 3E., indirizzo Via Botta, 17, piano T-1, comune Capizzone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq.122 (totale escluse aree scoperte mq.118), rendita € 300,58

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 24/07/2006 pratica n. BG0162955 in atti dal 24.07.2006 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.16880.1/2006)

Confini: Confini dell'unità abitativa con giardino da nord in senso orario: a nord mapp.2215 (area comune d'accesso e disimpegno alle villette), ad est in parte area di manovra, in parte autorimessa fg.3, mapp.2216 sub.6, in parte unità abitativa in aderenza e area scoperta di altre ragioni, a sud area scoperta di altre ragioni mapp.2060, e ad ovest in parte area scoperta di altre ragioni, in parte unità abitativa ed area scoperta di altre ragioni sino a chiudere.

AUTORIMESSA Identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f.OMISSIS), foglio 3, particella 2219, subalterno 6, scheda catastale Vedi allegato 3F., indirizzo Via Botta snc, piano T, comune Capizzone, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., superficie 16 mq., rendita € 27,27

Derivante da: Variazione toponomastica del 10.08.2011 pratica n.BG0445947 in atti dal 10.08.2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n.221017.1/2011)

Confini: Confini dell'autorimessa con antistante area di manovra da nord in senso orario: a nord mapp.2215 (area d'accesso e disimpegno alle villette in comune), ad est spazio di manovra ed autorimessa in aderenza di altre ragioni, a sud unità abitativa fg.3,mapp.2219, sub.5, ad ovest unità abitativa fg.3,mapp.2219, sub.5 e relativo giardino antistante sino a chiudere.

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

I dati catastali dell'autorimessa risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione dell'indirizzo indicato come via Redosi snc, attualmente via Botta snc. Per quanto riguarda i dati catastali dell'appartamento, nell'atto di pignoramento sono stati riportati i dati catastali risalenti all'epoca della stipula dell'atto di provenienza (23.11.2005): Foglio 3, mapp.2219, sub.5, via Redosi, piano T-1, categoria A3, classe 2, vani 6,5, rendita euro 278,63". Tali dati catastali sono rimasti vigenti fino al 24.07.2006, ossia sino alla variazione di classamento per diversa distribuzione degli spazi interni del 24/07/2007 pratica n.BG0247478 in atti dal 24/07/2007 Variazione del classamento (n.15535.1/2007)



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni oggetto di perizia sono posti nel territorio comunale di Capizzone, posto ad un'altitudine di circa 650 metri, a circa 17 chilometri in direzione nord-ovest da Bergamo. Il comune consta di circa 1200 residenti e fa parte della Comunità montana della Valle Imagna. I beni oggetto di perizia sono posti in posizione estremamente periferica rispetto al centro del paese, in località Caroli.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: paesaggio montano

Importanti centri limitrofi: Centro di Almenno San Salvatore.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee Bergamo Trasporti (Linea B00a) Fermata dell'autobus a circa 1km



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Villetta a schiera con autorimessa e giardino**

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare a schiera costituita da unità immobiliare ad uso residenziale su due livelli (piano terra e primo), aree esterne esclusive (sul fronte principale e sul retro) ed autorimessa singola pertinenziale in corpo esterno ad un solo piano fuori terra con annesso locale sgombero-caldaia ed area di manovra.

La costruzione risulta iniziata il 1.7.1974 ed ultimata il 18.2.1977. Risultano inoltre eseguite opere di sostituzione manto copertura nel 1998, modifiche interne nel 2006, chiusura porticato sul retro con ampliamento locale caldaia-sgombero nel 2011 ed opere relative alla recinzione delle aree esterne nel 2006, 2011, 2012.

La villetta è inserita in una schiera di n.4 corpi di fabbricato su due piani (ospitanti ciascuna una unità immobiliare cielo-terra) intervallate da n.4 autorimesse in corpo esterno su unico piano. Le villette condividono il tratto di strada sterrata d'accesso identificato dal mappale di catasto terreni n.2215 di are 5.20 come riportato nell'atto di provenienza.

Ciascuna villetta dispone di giardino di aree esterne di proprietà esclusiva sul fronte nord e sul fronte sud.

I prospetti esterni dell'unità immobiliare in esame sono caratterizzati da intonaco e tinteggiatura con zoccolatura in porfido ad opus incertum che richiama la pavimentazione delle aree esterne di pertinenza. Fa eccezione la porzione del prospetto sud in corrispondenza del locale accessorio che si presenta intonacato senza tinteggiatura. La copertura presenta struttura e gronde in legno a vista, sia per il corpo principale sia per il corpo accessorio ospitante autorimessa e locale caldaia/sgombero. Il manto di copertura è in cementogola. Le solette dei balconi sono in c.a. a vista con parapetti provvisti di struttura in metallo e traversi in legno.

Gli infissi sono in legno, con scuri ad ante anch'essi in legno, e specchiature in vetro stratificato. Fa eccezione la finestra del locale accessorio sul fronte sud con serramento metallico apribile a vasistas in vetro semplice.

La porzione di edificio oggetto della presente relazione peritale è libera su due lati al piano terra e su quattro al piano primo.

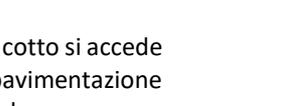
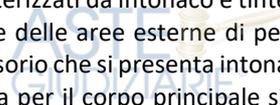
L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite portoncino di ingresso con serratura rinforzata a due battenti che immette in un ingresso-bussola dotato di porta. Dall'ingresso si accede a disimpegno aperto su locale cucina a destra e servizio igienico a sinistra. Dal locale cucina si accede al soggiorno provvisto di scala aperta di accesso al piano primo, di porta finestra verso il giardino sul retro e di porta di comunicazione col locale caldaia-sgombero posto sul retro dell'autorimessa. La porta finestra verso il giardino presenta tenda da sole molto usurata, mentre la finestra sul soggiorno presenta inferriate anti intrusione.

I pavimenti del piano terra sono in cotto 45x50. L'altezza interna è di cm.2.94.

Le porte interne sono in legno con specchiature tinteggiate.

Dal soggiorno, tramite una scala aperta a rampa unica in cemento con pedate ed alzate rivestite in cotto si accede al piano primo dove sono presenti un disimpegno con balcone esterno rivolto verso nord con pavimentazione ricoperta quasi completamente da muschio, una prima camera con cabina armadio, una seconda camera, un bagno e un ripostiglio.

L'intero piano primo presenta copertura a vista in legno a due falde con travi e perlinatura in legno. L'altezza minima è di m.2.64 ai lati e m.3.25 sotto il colmo con un'altezza media di m.2.95. I pavimenti sono in gres porcellanato.



Entrambi i bagni dell'unità immobiliare sono dotati di aeraoilluminazione naturale. Il bagno al piano terra è in parte realizzato nel sottoscala e dotato di vasca da bagno con rubinetteria anche ad uso doccia, lavandino e wc con cassetta esterna. Il bagno al piano primo è dotato di lavandino e wc con cassetta esterna. Nella superficie da progetto originaria destinata all'alloggio della doccia (cfr.all.5A – 5B) è stato ricavato un ripostiglio con accesso indipendente dal disimpegno.

Entrambi i bagni presentano pavimento e rivestimento in ceramica.

I balconi hanno pavimentazione in ceramica da esterni presumibilmente risalente all'epoca di realizzazione formato cm.11x11. Le barriere dei balconi presentano altezza inferiore a quanto previsto dalla vigente normativa e necessitano di adeguamento anche rispetto allo spazio libero tra i correnti orizzontali.

Il corpo accessorio su un unico piano con struttura di copertura in legno a vista a due falde ospita un'autorimessa singola dotata di basculante metallica con apertura automatizzata non funzionante e pavimentazione in ceramica da cm.46x46 e pareti interne rifinite con intonaco rustico. Sul retro dell'autorimessa è presente un locale caldaia-sgombero posto a quota inferiore rispetto al pavimento dell'autorimessa e del soggiorno a cui è raccordato con alcuni scalini. Fanno parte del compendio immobiliare le aree esterne sul fronte nord consistenti in un'area a verde recintata con duplice cancellino di accesso e un'area di manovra antistante l'autorimessa pavimentata in porfido posato ad opus incertum.

Sul retro è presente area a verde in pendenza verso valle, articolata su tre terrazzamenti sostenuti da muri di contenimento e raccordati da scala in pietra impervia e stretta, priva di corrimano posta lungo il confine est. La consistenza complessiva delle aree pertinenziali esterne è stimata, sulla base degli elaborati grafici rinvenuti in Comune e in Catasto e dei riscontri sommari in sito, in circa mq.200.

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: Per l'unità abitativa: Terra - primo. Per l'autorimessa: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2011

ha un'altezza utile interna di circa m. Per l'unità abitativa: m.2.94 al PT, H media 2.94 al P1°

L'intero fabbricato è composto da n. 2 per l'abitazione, 1 per l'autorimessa piani complessivi di cui fuori terra n. 2 per l'abitazione, 1 per l'autorimessa e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: assai carente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa, originariamente dotata di discrete finiture, si presenta attualmente in pessime condizioni igieniche, a causa della mancanza di pulizia dei locali e di omessa manutenzione ordinaria. Si segnala che l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è risultato non funzionante al momento del sopralluogo e che l'impianto elettrico è risultato parzialmente funzionante. La caldaia murale posta nel locale accessorio retrostante l'autorimessa si presentava obsoleta e dismessa. Le aree esterne ricoperte da fitta vegetazione sono risultate necessitanti di opere di ripristino potatura e sistemazione del verde. La pavimentazione del terrazzo posto a nord è parsa quasi completamente coperta da un consistente strato di muschio, tale da rendere difficoltosa l'apertura degli scuri.

Le condizioni di totale abbandono, che hanno reso complicate le operazioni di rilevazione metrica e fotografica, con gravi carenze igieniche e funzionali anche di tipo impiantistico, sono state segnalate anche nel verbale di accesso depositato dalla custode giudiziaria nel fascicolo della procedura.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: carenti</p> <p>Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Balconi con struttura in ferro verniciato e parapetti con doghe orizzontali in legno. Solette in c.a. intonacate e tinteggiate.</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancelli	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato. apertura: manuale condizioni: sufficienti</p> <p>Riferito limitatamente a: Area esterna pertinenziale.</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno</p>

	<p>protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: carenti Note: Specchiature in vetro stratificato. Scuri e serramenti esterni necessitano di interventi di ordinaria manutenzione.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: Basculante materiale: alluminio verniciato. condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Autorimessa.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente materiale: legno con specchiature in vetro stampato rivernicate in modo sommario condizioni: carenti Riferito limitatamente a: Unità abitativa.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Autorimessa</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: prospetti intonacati e tinteggiati condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Unità abitativa ed autorimessa ad eccezione prospetto sud locale accessorio ad un piano fuori terra</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: porfido di pezzatura variabile (opus incertum) condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Aree esterne pertinenziali</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: cotto e gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimenti piano terra in cotto e primo in gres porcellanato (ad eccezione servizi igienici).</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Note: Pavimentazione in piastrelle formato quadrato da cm.46x46.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: carente Riferito limitatamente a: Unità abitativa.</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagni piano terra e primo e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Unità abitativa.</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: buone Note: Scala in muratura rivestita di piastrelle in cotto e priva di corrimano.</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: scarse Note: La scalinata di accesso e collegamento ai terrazzamenti di</p>

	cui è costituita l'area a verde sul fronte sud, stretta, impervia e priva di corrimano, incassata nel declivo naturale del terreno, appare in stato di completo abbandono e necessita di intervento di manutenzione e di pulizia.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: NON FUNZIONANTE Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Caldaia non funzionante al momento del sopralluogo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1977
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo a radiatori con caldaia e termostato
<i>Stato impianto</i>	Non funzionante.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1977
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Al momento del sopralluogo non risultava funzionante la caldaia murale ubicata nel locale accessorio posto sul retro dell'autorimessa.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 138/1974 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova Costruzione ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/1974 al n. di prot. 1503

Rilascio in data 27/04/1974 al n. di prot. 1802/138 R.C.

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1977 al n. di prot. 797

NOTE: Si segnala richiesta di "Rilascio licenza o benessere ad apportare piccole varianti in corso d'opera" in data 28.02.1976 prot.201 a nome OMISSIS. con allegato elaborato grafico che individua le due villette di testa come oggetto di variante. In particolare l'oggetto della tavola risulta indicato come formazione scale esterne e modifiche locali interni case A e D. Tale variante non è strettamente pertinente l'immobile periziato, contrassegnato dalla lettera C, ma lo stesso viene comunque rappresentato in pianta e prospetto.

Numero pratica: 518/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione manto di copertura con tegole portoghesi color terra

Oggetto: Manutenzione ordinaria copertura

Presentazione in data 19/05/1983 al n. di prot. 518

Rilascio in data 04/06/1983 al n. di prot. 518

Numero pratica: 790/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione manto di copertura in lastre bituminose

Oggetto: Manutenzione ordinaria copertura

Presentazione in data 17/07/1998 al n. di prot. 1031 R.C.

Rilascio in data 01/08/1998 al n. di prot. 790/1998

NOTE: Si segnala inizio lavori in data 11/08/1998 protocollata nella medesima data.

Numero pratica: 201/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita'

Per lavori: Modifiche interne demolizione tavolati e nuovi divisori per formazione antibagno e opere esterne di recinzione.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/03/2006 al n. di prot. 582

Rilascio in data 01/04/2006 al n. di prot. 582

Numero pratica: 1334/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita'

Per lavori: Modifiche interne demolizione tavolati e nuovi divisori per formazione antibagno e variante opere di recinzione.

Oggetto: Variante alla DIA n.582/2006

Presentazione in data 20/05/2006 al n. di prot. 1334

Numero pratica: 4/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Chiusura porticato esistente

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/08/2011 al n. di prot. 1805

NOTE: Si segnala presa d'atto del Comune di Capizzone in data 15.10.2011.

Numero pratica: 790/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione manto di copertura in lastre bituminose

Oggetto: Manutenzione ordinaria copertura

Presentazione in data 17/07/1998 al n. di prot. 1031 R.C.

Rilascio in data 01/08/1998 al n. di prot. 790/1998

NOTE: Si segnala inizio lavori in data 11/08/1998 protocollata nella medesima data.

Numero pratica: 6/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Nuova recinzione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/12/2011 al n. di prot. 2572

NOTE: Si segnala presa d'atto del Comune di Capizzone in data 04.02.2012.

Numero pratica: 7/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Rimozione e riposa in opera recinzione di confine tra proprietà

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/02/2012 al n. di prot. 321

NOTE: Si segnala presa d'atto del Comune di Capizzone in data 29.02.2012.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Caroli, via Botta n.17**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i disegni allegati alle pratiche edilizie consultate in sede di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale emerge una diversa distribuzione interna dei locali. La sanatoria delle opere interne è ottenibile mediante presentazione di pratica edilizia CILA tardiva con l'applicazione di sanzione di € 1.000,00 (diconsi euro mille) oltre eventuali diritti di segreteria e la successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, mediante procedura docfa (il cui costo è quantificato a parte nella specifica trattazione della conformità catastale). Considerando, in aggiunta alla sanzione di cui sopra, le spese tecniche per rilievo dello stato di fatto e la redazione della pratica, la regolarizzazione delle difformità interne comporta una spesa complessiva prudenzialmente ipotizzabile in circa € 2.500 (diconsi duemilacinquecentoeuro/00) che tiene conto anche di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo date le condizioni dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva (in sanatoria) art.6 bis comma 5.

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifiche divisorii interni.

Oneri di regolarizzazione	
<i>CILA tardiva (in sanatoria) art.6 bis comma 5. L'importo stimato è comprensivo della sanzione pecuniaria da versarsi al Comune e della pratica edilizia da redigersi da tecnico abilitato.</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Caroli, via Botta n.17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C.n.7 del 31/03/2009
Zona omogenea:	A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- ZONA B2
Norme tecniche di attuazione:	art.19 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- ZONA B2. Vedasi stralcio di NTA di cui all'allegato 2B, La versione integrale delle NTA è consultabile on line sul portale PGTweb di Regione Lombardia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80

Altezza massima ammessa:	m.6.50
Altro:	L'immobile ricade in ambito soggetto a vincolo idrogeologico e in ambito ambientale e/o paesaggistico comportante condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Caroli, via Botta n.17

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità abitativa è emersa, in sede di sopralluogo, la NON conformità catastale. Oltre alla diversa distribuzione interna dei locali su entrambi i piani, è risultata subito evidente la mancata rappresentazione, nella scheda catastale, del giardino antistante l'unità abitativa in direzione nord ed una rappresentazione parziale dell'area esclusiva posta a sud, sul retro dell'unità abitativa. A tal proposito, l'atto di provenienza notaia Antonia Raffaelli, rep.12907, raccolta n.6194 in data 23.11.2005 (all.6 A alla presente perizia), chiarisce che: "l'area sulla quale insiste la villetta in oggetto ed il relativo giardino pertinenziale risultano identificati nella mappa di catasto terreni giusta tipo di frazionamento n.13211/2 in data 8 maggio 1980, con il mappale 2220 di are 3.10; nella mappa di catasto urbano detta area è stata accorpata al mappale 2219 Ente urbano di maggior consistenza." Si è quindi provveduto a reperire la mappa storica cartacea di Catasto Terreni (cfr.all.3A alla presente perizia) che riporta il mapp.2220 e ad effettuare un confronto con la mappa di Catasto Terreni Vigente (All.3B) e con la planimetria catastale e quanto rilevato in loco. Si ritiene pertanto che, ai fini della conformità catastale, la suddetta planimetria necessiti di un aggiornamento finalizzato all'inserimento nella planimetria catastale, per esatta rappresentazione grafica, delle porzioni di area esclusiva attualmente mancanti a nord e della porzione parzialmente rappresentata a sud. Inoltre, la planimetria necessita di aggiornamento anche per diversa distribuzione degli spazi interni, essendo stata variata la disposizione dei tavolati interni e la conformazione dei locali. Per quanto attiene alla distribuzione interna dell'unità abitativa, la planimetria catastale vigente riporta al piano terra un unico locale soggiorno con angolo cottura e un antibagno. Non viene riportata la bussola d'ingresso e il divisorio tra cucina e soggiorno. Inoltre, non vengono riportate le porte interne di collegamento tra locale caldaia/sgombero e soggiorno e tra lo stesso locale e l'autorimessa. L'antibagno al piano terra, rappresentato come locale a se stante, risulta attualmente inglobato nel bagno. Al piano superiore la planimetria catastale riporta tre camere, un bagno ed un disimpegno; in realtà le due camere in direzione ovest sono state fuse in un'unica camera con cabina armadio, con il conseguente tamponamento di una porta sul disimpegno. In una porzione del bagno, presumibilmente destinata in origine al box doccia, è stato ricavato un ripostiglio, con apertura di una nuova porta di accesso al bagno. La planimetria catastale attuale, inoltre, non riporta l'ampliamento mediante tamponamento del portico che ha dato origine nel 2011, mediante pratica edilizia SCIA prot.1805 del 22.08.2011, al locale retrostante l'autorimessa, originariamente realizzato come locale caldaia e in seguito trasformato in locale sgombero. Anche la planimetria dell'autorimessa non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto non riporta la porta di comunicazione con il locale caldaia/sgombero posto sul retro, essendo la stessa scheda catastale (1977) antecedente l'apertura di tale porta interna (2011). Inoltre, si fa presente che anche l'area di manovra antistante la stessa autorimessa rientra nel perimetro del sovracitato mapp.2220 di Catasto Terreni ed è pertanto da rappresentare sulla planimetria catastale in sede di aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: Docfa per ampliamento, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione interna.

Tipo Mappale in deroga.,

Descrizione delle opere da aggiornare: Inserimento nella planimetria catastale delle aree pertinenziali antistanti e retrostanti fabbricato come da atto di provenienza, inserimento in mappa ed in planimetria catastale dell'ampliamento del locale caldaia/sgombero realizzato nel 2012, aggiornamento della distribuzione interna dei locali.

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo topografico strumentale, redazione e presentazione tipo mappale per inserimento in mappa dell'ampliamento, docfa con redazione di due nuove planimetrie catastali. Importo di massima stimato comprensivo di rilievi e misurazioni interne ed esterne.	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: In fase di redazione della presente perizia, il perito ha ritenuto opportuno non procedere alla variazione catastale in quanto l'aggiornamento della planimetria catastale non può prescindere dalla regolarizzazione edilizia delle modifiche interne apportate mediante sanatoria da presentarsi, tramite professionista abilitato, al Comune di Capizzone. L'aggiornamento catastale di prassi, in questi casi, viene presentato a completamento della pratica edilizia di sanatoria. Inoltre per una rappresentazione grafica più precisa e dettagliata delle aree esterne di pertinenza, sia ai fini della rappresentazione nella scheda catastale che ai fini della redazione del Tipo Mappale, si rende necessario un rilievo topografico strumentale, previo sfoltimento della vegetazione per l'individuazione esatta dei confini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/12/1999 al 31/07/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto relativo ad entrambi i beni periziati. Con tale atto i beni in oggetto sono pervenuti a OMISSIS, OMISSIS c.f. OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà e ad OMISSIS, OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà, da OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS e da OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, entrambi in regime di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2001 al 23/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto relativo ad entrambi i beni periziati. I beni in oggetto sono pervenuti ad OMISSIS, OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, per atto di compravendita del notaio Boni Piero del 31 luglio 2001, al RG 33017 e RP 24215 da OMISSIS, OMISSIS c.f. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di provenienza allegato alla perizia e relativo ad entrambi i beni periziati (cfr. Allegato n.6A).

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/11/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: La formalità riguarda entrambi i beni periziati (unità abitativa ed autorimessa).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/06/2024 ai nn. OMISSIS; Trattasi di pignoramento a favore di OMISSIS e per essa quale mandataria OMISSIS. La formalità riguarda entrambi i beni periziati (unità abitativa ed autorimessa).

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera con autorimessa e giardino

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG), via Botta n.17

Trattasi di beni non gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risulta costituzione di condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di villetta a schiera indipendente con relative pertinenze (box e aree esclusive esterne). Non risulta costituzione di condominio, né spese per l'area in comune di accesso alle quattro villette, mapp.2215 di C.T., citato nell'atto di provenienza.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Trattasi di villetta a schiera indipendente con relative pertinenze (box e aree esclusiva esterna). Non risulta costituzione di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Dall'esterno, l'abitazione risulta parzialmente accessibile alle persone con disabilità per quanto riguarda i vani principali al piano terra. Inoltre, internamente i vari piani sono collegati da scala. L'autorimessa risulta accessibile alle persone con disabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di porzione di edificio, costituita da un'unica unità immobiliare indipendente con relative pertinenze (box e aree esclusive esterne). Non risulta costituzione di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione banca dati catasto energetico Regione Lombardia (CENED) non risulta attestato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villetta a schiera con autorimessa e giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici acquisiti (planimetrie catastali, mappa catastale storica ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rinvenute in sede di accesso agli atti), confortati da riscontri metrici sommari in sito. Si precisa che le condizioni di grave carenza manutentive dell'immobile e delle sue pertinenze e la fitta vegetazione insistente sulle aree esterne, nonché la disposizione su terrazzamenti del terreno, a diverse quote altimetriche, raggiungibili mediante ripida e stretta scalinata in pietra, hanno consentito una rappresentazione e quantificazione sommaria delle aree scoperte di pertinenza dell'immobile unicamente finalizzata alla stima dei beni in esame ed all'argomentazione dei quesiti della Giudice dell'Esecuzione. In sede di aggiornamento catastale si rende necessario un rilievo dettagliato con l'ausilio di strumentazione GPS, previo sfolto della vegetazione dove necessario.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità abitativa piani T e 1	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Balconi piano 1	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
Locale caldaia/sgombero	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
		137,00		124,47

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

Accessori:

<p>Villetta a schiera con autorimessa e giardino 1. Autorimessa singola</p>	<p>Posto al piano Terra Composto da Autorimessa per un autoveicolo Sviluppa una superficie complessiva di 16 (superficie catastale) mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 20.000</p>
<p>Villetta a schiera con autorimessa e giardino 2. Aree scoperte di pertinenza esclusiva (giardino fronte e retro, area di manovra)</p>	<p>Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di mq 200 CIRCA Valore a corpo: € 16.000 Note: Area scoperta di pertinenza esclusiva, ad uso giardino recintato sul fronte e sul retro della villetta e area veicolare non recintata antistante l'autorimessa, corrispondente al mapp.2220 della mappa storica di Catasto Terreni, citato nell'atto di provenienza ed attualmente accorpato al mapp.2219 Ente Urbano di maggior consistenza, da meglio definirsi a seguito misurazione con strumentazione satellitare in fase di aggiornamento catastale.</p>

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura e le caratteristiche dei beni pignorati, non si considera opportuna una divisione in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo, in data 12 settembre 2024, gli immobili risultavano occupati unicamente dal debitore esecutato.

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

La stima della villetta a schiera e delle sue pertinenze è stata eseguita secondo le indicazioni del mandato, esplicitate al punto n.9 dell'incarico, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale ed individuando il valore per metro quadro e complessivo.

Il metodo comparativo adottato ha comportato dapprima la consultazione dei valori unitari €/mq. ricorrenti nel Comune di Capizzone, come da stralci di listini immobiliari e valori OMI riportati all'allegato 7. Contestualmente è stata inoltre effettuata una ricerca tra le pubblicazioni di annunci di vendita e consultando agenti immobiliari della zona, per verificare il valore di villette analoghe nel contesto della Valle Imagna.

Oltre alle peculiarità della tipologia edilizia "villetta a schiera cielo-terra", sono stati tenuti in considerazione aspetti che contribuiscono alla valorizzazione dell'immobile, quali l'ubicazione in un contesto residenziale e l'inserimento in paesaggio montano a pochi km da Bergamo.

Sono stati oggetto di attenta valutazione l'aspetto distributivo interno, le finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche ed accessorie.

Da ultimo per quanto concerne l'autorimessa, partendo dalla consultazione di valori di autorimesse in vendita nella zona e/o riportate nei listini dei prezzi degli immobili, si è tenuta presente, nell'effettuare la valutazione, l'ubicazione in corpo esterno dotato di copertura in travi di legno a vista al piano terra con accesso diretto all'unità abitativa, la presenza di pavimentazione e di sistema di automazione della basculante anche se non più funzionante. .

In generale hanno influito positivamente nella stima dell'immobile e delle sue pertinenze i seguenti fattori:

- l'ubicazione in contesto tranquillo e riservato;
- la composizione architettonica della schiera di villette di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, articolata su due livelli fuori terra, con buone caratteristiche distributive e discrete finiture;
- le discrete finiture interne della villetta;
- il buon orientamento della villetta e il doppio affaccio;
- la presenza di giardino piantumato su due lati;
- l'accesso indipendente.

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- la carenza di servizi pubblici ed esercizi commerciali nella zona;
- la distanza dal centro urbano di Capizzone;
- la scarsa attrattiva immobiliare e turistica della zona;
- il cattivo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e le condizioni igieniche ed impiantistiche che lo rendono non immediatamente abitabile;
- il mancato funzionamento dell'impianto termico al momento del sopralluogo ed il parziale funzionamento dell'impianto elettrico;
- la scarsa fruibilità dell'area esterna sul retro dovuta alla disposizione su terrazzamenti in pendenza e digradanti verso valle;
- la carenza funzionale e dotazione di apparecchi sanitari dei due bagni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Capizzone (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: www.immobiliare.it www.idea-lista.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Capizzone (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per unità immobiliari residenziali a Capizzone i seguenti parametri medi, riferiti perlopiù alla tipologia di appartamenti e non specificatamente di villette:

- per appartamenti non recenti (21-50 anni) un valore minimo di 500 €/mq. ed un massimo di 800 €/mq.;
- autorimesse singole a corpo €10.000/12.000.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023) che, con riferimento al Comune di Capizzone, riporta i seguenti parametri medi:

- per immobili residenziali non recenti (15-50 anni) un valore minimo di € 500 ed un massimo di € 600;
- per autorimesse singole a corpo €8.000-10.000.

Sono state, inoltre, consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2023, 2° semestre) che per abitazioni di tipo economico nel territorio di Capizzone, con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra un minimo di € 680 ed un massimo di € 770

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia.

12.3 Valutazione corpi:

Villetta a schiera con autorimessa e giardino. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa singola, con annesso Aree scoperte di pertinenza esclusiva (giardino fronte e retro, area di manovra) Capizzone (BG), via Botta n.17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa piani T e 1	115,00	€ 800,00	€ 92.000,00
Balconi piano 1	2,97	€ 800,00	€ 2.376,00
Locale caldaia/sgombero	6,50	€ 800,00	€ 5.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.576,00
arrotondamento aumento di € 424.00			€ 424,00
Valore corpo			€ 100.000,00
Valore accessori			€ 36.000,00
Valore complessivo intero			€ 136.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta a schiera con autorimessa e giardino	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa singola, con annesso Aree scoperte di pertinenza esclusiva (giardino fronte e retro, area di manovra)	124,47	€ 136.000,00	€ 136.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ -10.880,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -4.500,00
Arrotondamento per difetto	€ -620,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 120.000,00
Valore diritto e quota	€ 120.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **120.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA.



Allegati

All.1 Certificato

1A Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile

All.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico

2A Inquadramento territoriale

2B Inquadramento urbanistico

All.3 Visure catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Mappa storica di Catasto Terreni

3C Visura storica con intestati C.F. fg.3, mapp.2219, sub.5

3D Visura storica con intestati C.F. fg.3, mapp.2219, sub.6

3E Planimetria catastale unità abitativa C.F. fg.3, mapp.2219, sub.5

3F Planimetria catastale autorimessa C.F. fg.3, mapp.2219, sub.6

All.4 Rilievo fotografico e piante stato attuale

4A Rilievo fotografico

4B.1 Pianta piano terra – stato attuale

4B.2 Pianta piano primo – stato attuale

All.5 Titoli abilitativi edilizi

5A Licenza di Costruzione n.138 R.C., prot.1802 del 27.04.1974 con stralcio elaborati grafici

5B Variante in corso d'opera in data 28.02.1976 prot.201 alla LdC n.138/1974.

5C Autorizzazione di abitabilità di casa n.pratica 138, n.prot. 797 del 22.9.1977

5D Autorizzazione edilizia n.518 del 04.06.1983

5E Autorizzazione edilizia n.790 del 1.8.1998

5F DIA prot.582 del 01.03.2006 con presa d'atto Comune di Capizzone e riproduzione tav.2

5G DIA prot.274 prot.1334 del 20.06.2006 in variante alla DIA 582/2006 e riproduzione tav.unica

5H SCIA n.04/2011 prot.1805 del 22.08.2011 con presa d'atto Comune di Capizzone e riproduzione tav.unica

5I SCIA n.06/2011 prot.2572 del 06.12.2011 con presa d'atto Comune di Capizzone e riproduzione tav.unica

5L SCIA n.07/2012 prot.321 del 17.02.2012 con presa d'atto Comune di Capizzone e riproduzione tav.unica

All.6 Atto notarile e visure ipotecarie

6A Atto di compravendita notaio dott.ssa Antonia Raffaelli n.12907 Rep.6194/Racc. del 23.11.2005 e relativa nota di trascrizione

6B Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 05.12.2005 n.17914 R.P./n.77164 R.G. in data 23.11.2005

6C Nota di trascrizione del 07.08.2001 n.24215 R.P./n.33017 R.G atto di compravendita notaio dott. Piero Boni n.54924 Rep. del 31.07.2001

6D Nota di trascrizione del 15.12.1999 n.36284 R.P./n.49662 R.G atto di compravendita notaio dott. Piero Boni n.52781 Rep. del 10.12.1999

7A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

7B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2023" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023)

7C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 1° semestre 2024)





- All.A Perizia con omissione dati sensibili
- All.B Succinta
- All.C Scheda di controllo
- All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati

09-11-2024



L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla

