



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 53/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccio 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035681317
Email: studiorapizza@gmail.com
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it





Beni in **Mozzanica (BG)**
Località/Frazione
Via Don Gaspare Paltenghi 13



INDICE



Lotto: 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Autorimessa	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Autorimessa	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Appartamento	11
Corpo: Autorimessa	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Appartamento	12
Corpo: Autorimessa	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Appartamento	13
Corpo: Autorimessa	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Autorimessa	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Autorimessa	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Appartamento	15
Corpo: Autorimessa	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: Appartamento	17



Corpo: Autorimessa..... 17

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17

Criterio di stima 17

Fonti d'informazione 17

Valutazione corpi..... 18

Adeguamenti e correzioni della stima..... 18

Prezzo base d'asta del lotto..... 19



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2024 alle 9:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza

Data nomina: 24-02-2024

Data giuramento: 26-02-2024

Data sopralluogo: 22-03-2024



Beni in **Mozzanica (BG)**
Via Don Gaspare Paltenghi 13



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: Separazione di beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Diritto di Proprietà per l'area, comune di Mozzanica Diritto di proprietà superficiaria, intestato a foglio 8, particella 4222, subalterno 25, scheda catastale C00301 del 23/01/1998, indirizzo Via Don Gaspare Paltenghi, piano T - 2, comune F786, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 468.80

Derivante da: costituzione del 23/01/1998 in atti dal 23/01/1998 n. C00301/1998

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota comproprietà parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 c.c. e dai titoli di provenienza

Confini: * L'appartamento al piano secondo confina a nord con vano scala comune censito al mapp. 4222, sub. 2 ed l'appartamento censito al mapp 4222, sub.26; a est prospetto sui area comune di cui al mapp. 4222 sub. 2; a sud appartamento censito al mapp 4222, sub.24; a ovest prospetto sui area comune di cui al mapp. 4222 sub. 2. * Il locale cantina posto al piano terra confina a nord con cantina censita al mapp 4222 sub. 21; a est con area comune di cui al mapp. 4222 sub. 2; a sud con cantina censita al mapp 4222 sub. 24; a ovest con autorimessa censita al mapp 4222 sub. 7

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: Separazione di beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Diritto di Proprietà per l'area, comune di Mozzanica Diritto di proprietà superficiaria, in-



testato a l ,, foglio 8, particella 4222, subalterno 7, scheda catastale C00301 del 23/01/1998, indirizzo Via Don Gaspare Paltenghi, piano T, comune F786, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 40,90

Derivante da: costituzione del 23/01/1998 in atti dal 23/01/1998 n. C00301/1998

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota comproprietà parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 c.c. e dai titoli di provenienza

Confini: confina a nord con autorimessa censita al mapp 4222 sub. 8; a est con cantina cui al mapp. 4222 sub. 25; a sud con cantina autorimessa al mapp 4222 sub. 6; a ovest con area comune censita al mapp 4222 sub. 2

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto del presente lotto consistono in appartamento al piano secondo, ripostiglio e box auto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra costruita in quartiere residenziale di recente realizzazione, collocato ai margini del centro abitato e dotato da ampi spazio destinati a verde alberato, parcheggio e parco pubblico. Si accede all'appartamento dal viale pedonale che collega l'area pubblica con l'ingresso del vano scala comune ad alter proprietà e dal passo carrabile che porta al piazzale di accesso ai singoli box auto. Il Comune di Mozzanica in provincia di Bergamo, si trova nella media pianura padana a 26 Km. a Sud del capoluogo il territorio confina con i Comuni di Caravaggio, Castel Gabbiano, Fara Olivata con Solza Fornivo S. Giovanni e Sergniano. Il suo territorio è collocato tra il fiume Serio ed il fiume Adda, possiede presenze storiche quali torri, palazzi, parte delle mura di fortificazione e fossato ancora attivo. La presenza del Parco del Serio costituisce elemento di pregio per il territorio. Il Comune di Mozzanica è attraversato dalla Strada Provinciale Rivoltana, dalla Strada Statale 11 Padana Superiore e dalla strada Statale 591 Cremasca.

Caratteristiche zona: centrale Buone

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Treviglio e Romano di Lombardia.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Buono), Istruzione primaria e secondaria (Buono), Negozi alimentari (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Sertio.

Attrazioni storiche: Paesi di Treviglio, Romano di Lombardia e Caravaggio.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 400 mt., Autostrada A32 - casello di Bariano 6,60 Km., Stazione Ferroviaria Treviglio 12 Km., Aeroporto il Caravaggio - Orio al Serio - BG 30 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

Si accede all'abitazione dal cancelletto pedonale posto a Est in fregio al marciapiede collocato nel verde pubblico adiacente di via don Gaspare Paltenghi al n. 13 e dal passo carrabile situato sullo stesso lato a poca distanza. Dal cancello pedonale si percorre il vialetto interno al verde di proprietà che porta all'ingresso del vano scala di uso comune con altre unità abitative.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno notte, balcone coperto lato cucina a Ovest, balcone lato soggiorno a Est e balcone coperto vano bagno/lavanderia a Est. La cantina ed il box auto sono collocati al piano terra sul lato Ovest del fabbricato. La superficie dell'abitazione è di complessivi mq. 95,23 dei balconi mq. 12,85 della cantina e box auto di mq. 24,86

Superficie complessiva di circa mq **114,61**

E' posto al piano: Appartamento al piano secondo e cantina la piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1995-1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha subito interventi di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Subalterno 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, è stato realizzato a seguito di pratica edilizia del 1995 e successiva variante del 1997

Lo stesso non presenta segni di cedimento, crepe nelle murature e tracce di umidità.

I solai ed il tetto di copertura sono in blocchi di laterizio intonacato, il manto di copertura in coppi, le facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate, si presentano in buono stato di conservazione, fatta eccezione per la zoccolatura alla base dell'edificio, dove sono presenti macchie di umidità di risalita

I pavimenti ed i rivestimenti, prevalentemente in gres, sono di buona fattura e si presentano in buono stato di conservazione, come pure gli intonaci interni finiti al civile e tinteggiati.

I serramenti interni sono in buono stato di conservazione, le finestre sono realizzate in alluminio e munite di vetrocamera, le tapparelle esterne sono di pvc e si presentano in buono stato di conservazione.

In conclusione, con una normale manutenzione il fabbricato acquisirebbe un aspetto decoroso.

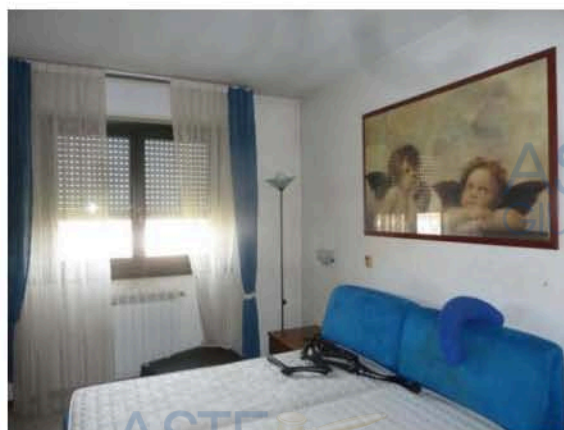
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare Note: Manca il rivestimento interno delle porta
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in grès condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: con tubazioni a vista

	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	nel certificato di abitabilità depositato in comune, viene dichiarata la conformità degli impianti
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
Stato impianto	attualmente non è in uso, ma si presenta in discrete condizioni generali
Potenza nominale	stimata in 25 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995 e successive correzioni
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





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

L'autorimessa è costituita da un unico locale di mq. 17,37, si affaccia su corsello scoperto con larghezza adeguata per le manovre di ingresso

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1995-1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha subito interventi di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le finiture interne sono costituite da pavimento in ceramica, pareti divisorie interne in laterizio o prisme intonacate e copertura con solaio in lastre di predalles; a chiusura dell'autorimessa è presente basculante in lamiera tinteggiata.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: sufficienti

Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	nel certificato di abitabilità depositato in comune, viene dichiarata la conformità degli impianti
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Numero pratica: n. 95/175

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio di 8 unità plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/11/1995 al n. di prot. 95/6218

Abitabilità/agibilità in data 16/02/1998 al n. di prot. 1096

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Numero pratica: n. 152/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 175/95

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/10/1997 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Numero pratica: n. 95/175

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio di 8 unità plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/11/1995 al n. di prot. 95/6218

Abitabilità/agibilità in data 16/02/1998 al n. di prot. 1096

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Numero pratica: n. 152/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 175/95

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/10/1997 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato realizzato il tavolato divisorio tra la cantina e l'autorimessa

Regolarizzabili mediante: Ricostruzione del muro nella posizione prevista dal progetto

Descrizione delle opere da aggiornare: La mancanza del tavolato divisorio tra l'autorimessa e la cantina, comporterebbe la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento di sanzione amministrativa; al fine di ridurre la spesa per l'acquirente dell'immobile, si ritiene più economico il ripristino dello stato dei luoghi, con la ricostruzione del muro demolito.

Oneri di regolarizzazione	
ricostruzione del muro in prisma spessore 8 cm, con finitura a vista	€ 260,00
Totale oneri: € 260,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: deve essere ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto depositato in Comune

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Deve essere ripristinato in tavolato divisorio tra la cantina e l'autorimessa

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale 2 del 06/02/2020
Zona omogenea:	Comparti urbano caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	Copia dell'estratto alle NTA è stato inserito negli allegati
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	immobile realizzato in edilizia convenzionata
Estremi delle convenzioni:	La convenzione è parte integrante delle concessioni edilizie
Obblighi derivanti:	La piena proprietà dell'area su cui è edificato l'edificio, resta al Comune di Mozzanica, che concede la piena proprietà superficiaria degli immobili per la durata di 95 anni a decorrere dal 9 maggio 1996
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq su mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8,70
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale 2 del 06/02/2020
Zona omogenea:	Comparti urbano caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	Copia dell'estratto alle NTA è stato inserito negli allegati

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	immobile realizzato in edilizia convenzionata
Estremi delle convenzioni:	La convenzione è parte integrante delle concessioni edilizie
Obblighi derivanti:	La piena proprietà dell'area su cui è edificato l'edificio, resta al Comune di Mozzanica, che concede la piena proprietà superficiaria degli immobili per la durata di 95 anni a decorrere dal 9 maggio 1996
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq su mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8,70
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

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

Note: I dati catastali e le planimetrie risultano conformi; si rileva solo la mancanza del numero civico nell'indirizzo dell'immobile; tale mancanza può essere aggiornata mediante segnalazione al Contact Center dell'agenzia delle entrate

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Don Gaspare Paltenghi 13

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

Note: I dati catastali e le planimetrie risultano conformi; si rileva solo la mancanza del numero civico nell'indirizzo dell'immobile; tale mancanza può essere aggiornata mediante segnalazione al Contact Center dell'agenzia delle entrate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Atto di assegnazione rogito Not. dott. Prejato Luigi, in data 22-05-1998 n. Repertorio 81672 Trascritto il 12/06/1998 - Registro Generale 21122 Registro Particolare 16703 Atto di verbale di separazione Tribunale di Bergamo n. Repertorio 1174/2 del 03-07-2002 Trascritto il 02/01/2003 - Registro Generale 342 Registro Particolare 255

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Atto di assegnazione rogito Not. dott. Prejato Luigi, in data 22-05-1998 n. Repertorio 81672 Trascritto il 12/06/1998 - Registro Generale 21122 Registro Particolare 16703 Atto di verbale di separazione Tribunale di Bergamo n. Repertorio 1174/2 del 03-07-2002 Trascritto il 02/01/2003 - Registro Generale 342 Registro Particolare 255

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 255000; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/01/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 74800; Importo capitale: € 44000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 255000; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/01/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 74800; Importo capitale: € 44000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Don Gaspare Paltenghi 13

i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Don Gaspare Paltenghi 13

i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG), Via Don Gaspore Paltenghi 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 798,26 (per l'appartamento e l'autorimessa).

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: 4280,77 (per l'appartamento e l'autorimessa).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il calcolo dei millesimi condominiali accorpa l'appartamento e l'autorimessa, millesimi totali 136,15/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è situato al piano secondo, e non vi è la presenza di accenssore, pertanto non risulta accessibile a disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi sono dotazioni particolari

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: EP: 188.73 kWh/m2 anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si ha l'evidenza di vincoli o prelazioni dello stato

Avvertenze ulteriori: non si è a conoscenza di cause in corso o prelazioni dalla pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG), Via Don Gaspore Paltenghi 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 798,26 (per l'appartamento e l'autorimessa).

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: 4280,77 (per l'appartamento e l'autorimessa).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il calcolo dei millesimi condominiali accorpa l'appartamento e l'autorimessa, millesimi totali 136,15/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi sono dotazioni particolari

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si ha l'evidenza di vincoli o prelazioni dello stato

Avvertenze ulteriori: non si è a conoscenza di cause in corso o prelazioni dalla pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali l'indipendenza dell'immobile, i servizi offerti dal Comune e la vicinanza alla città. In ultimo si è tenuto anche in considerazione i vincoli urbanistici che gravano sull'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balcone 1	sup lorda di pavimento	6,75	0,33	2,23
Balcone 2	sup lorda di pavimento	2,86	0,33	0,94
Balcone 3	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
Cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
		114,61		102,66

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Mozzanica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 830

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

date le caratteristiche intrinseche, l'autorimessa viene stimata a corpo

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Mozzanica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 465

Valore di mercato max (€/mq): 670

Accessori:

Autorimessa 1. Box	Identificato al n. sub. 7 Posto al piano Terra Composto da un locale Sviluppa una superficie complessiva di 17,36 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 13000
----------------------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto di vendita non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG), Via Don Gaspare Paltenghi 13
Libero

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mozzanica (BG), Via Don Gaspare Paltenghi 13
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2023: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Caravaggio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore compreso tra i 900 e 1200 € al mq;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2023.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Mozzanica (BG), Via Don Gaspare Paltenghi 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.394,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	95,00	€ 900,00	€ 85.500,00
Balcone 1	2,23	€ 900,00	€ 2.007,00
Balcone 2	0,94	€ 900,00	€ 846,00
Balcone 3	0,99	€ 900,00	€ 891,00
Cantina	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.394,00
Valore corpo			€ 92.394,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.394,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.394,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box
Mozzanica (BG), Via Don Gaspare Paltenghi 13**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	102,66	€ 92.394,00	€ 92.394,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box	0,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per la presenza del diritto di proprietà dell'area a favore del comune di Mozzanica € 21.078,80

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: € 260,00

arrotondamenti € -55,20

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 84.000,00

Valore diritto e quota € 84.000,00



12.5 **Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 84.000,00



15-06-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza

