

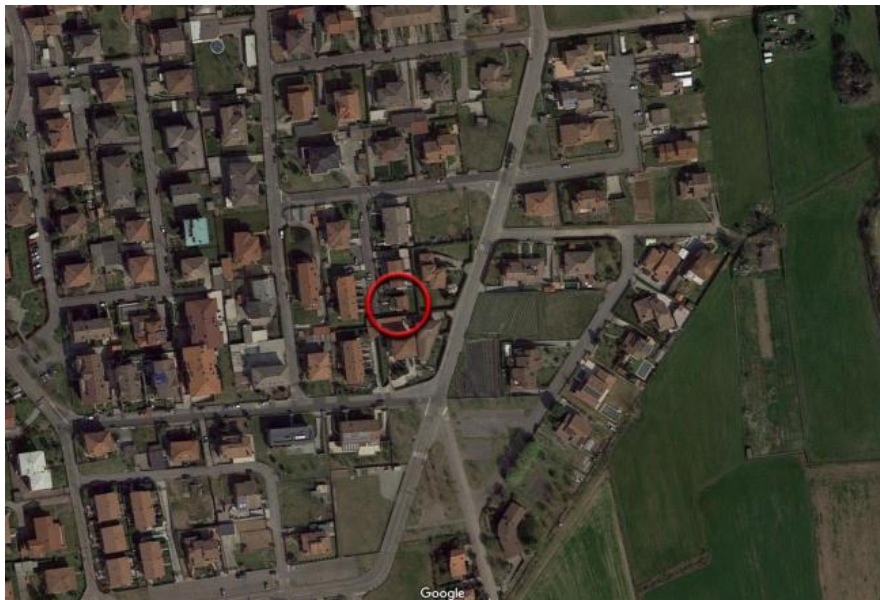
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 323/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Spirano (BG)**
Località/Frazione
via Galli n.16

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con Box

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima.....	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2024 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos

Data nomina: 08-08-2023

Data giuramento: 29-08-2023

Data sopralluogo: 25-09-2023

Cronologia operazioni peritali: Nella giornata del 29/08/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 10/01/2024 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. Nella giornata del 25 Settembre 2023, il sottoscritto si è recato a Spirano con il custode per effettuare l'accesso all'immobile per il sopralluogo per le verifiche, rilievi e documentazione fotografica. Inoltre ha effettuato l'accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Spirano in data 23/09/2023 e 10/10/2023.

Beni in **Spirano (BG)**
via Galli n.16

Lotto: 001 - Appartamento con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villetta singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS (CR) il OMISSIS; Diritto di: Proprietà per 1/1., foglio 9, particella 3804, subalterno 2, indirizzo via Galli n.16, piano S1-T-1-2, comune Spirano (I919), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie Totale: 164mq; Totale escluse aree scoperte: 159mq., rendita € 743,70

Derivante da: VARIAZIONE del 28/09/2023 Pratica n. BG0124126 in atti dal 02/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4038214.28/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 124126.1/2023) -COSTITUZIONE del 25/06/2002 Pratica n. 214329 in atti dal 25/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1996.1/2002); -Atto del 27/04/2006 Pubblico ufficiale MALLARDO CARMINE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.115723 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14849.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 01/05/2006.

Confini: Da Nord in senso orario: giardino di altra proprietà della stessa particella, particella 1775, particella 1883 e 3193, via Galli.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Box doppio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Galli n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS, CF OMISSIS, nata a OMISSIS (CR) il OMISSIS; Diritto di: Proprietà per 1/1., foglio 9, particella 3804, subalterno 3, indirizzo via Galli n.6, piano S1, comune Spirano (I919), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie Totale: 41mq, rendita € € 58,88

Derivante da: -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2003 Pratica n. 183659 in atti dal 25/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9666.1/2003); -COSTITUZIONE del 25/06/2002 Pratica n. 214329 in

atti dal 25/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1996.1/2002); -Atto del 27/04/2006 Pubblico ufficiale MALLARDO CARMINE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.115723 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14849.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 01/05/2006.

Confini: da Nord in senso orario: Corsello Comune, terrapieno, terrapieno, sub.2

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile indipendente è inserito in complesso residenziale di cinque unità abitative, in una zona residenziale semicentrale raggiungibile da strada a fondo chiuso. Nella via non sono presenti servizi e negozi di vicinato ma non lontana dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Villetta singola**

Abitazione in villino disposta su tre piani abitabili fuori terra e locali di servizio al piano interrato. Al piano terra ingresso, soggiorno, cucina collegato con scala interna al piano primo con camera, bagno e balcone; al piano secondo camera da letto, studio e bagno oltre a balcone. Al piano seminterrato locali accessori utilizzati come taverna, cantina, lavanderia. La villetta è contornata su tutti i quattro lati da giardino esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **415,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in stato di abbandono, necessita di manutenzioni e pulizia. Anche per quanto riguarda la manutenzione del giardino è stata inviata comunicazione dal Comune di spirano in data 29/07/2023 con prot.7814 per segnalazioni igienico-sanitarie dovuti all'abbandono dell'area esterna.

Caratteristiche Strutturali: Trattasi di villetta unifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato per locali accessori ed autorimesse. La struttura verticale è costituita da murature e pilastri in cemento armato (c.a.), solai in latero-cemento.

Tetto a falde con struttura in c.a., con scossaline, canali e pluviali in rame, a sezione tonda, e manto di copertura in tegole in laterizio.

Componenti edilizie e costruttive: Rivestimento facciate con intonaco a civile e intonachino di finitura colorato in pasta nei colori delle terre chiare.

Dalla via pubblica, si apre il cancelletto d'ingresso pedonale di accesso direttamente al giardino esclusivo.

L'area a verde è delimitata, su strada da muretto con sovrastante recinzione metallica, su un lato da muro di costruzione in aderenza, mentre sugli altri due lati perimetrali con rete metallica sostenuta da montanti

verticali.

Il cancelletto d'ingresso pedonale è munito di elettro-serratura e citofono, con copertura superiore.

APPARTAMENTO A: Pareti e soffitti sono intonacati a civile e tinteggiatura bianca. Pavimentazioni in-terne di tutti i locali con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Nel bagno al piano primo è presente una vasca idromassaggio incassata a pavimento posizionata ad una quota rialzata rispetto al pavimento raggiungibile con n.3 gradini.

Serramenti esterni in legno color noce, con guarnizione perimetrale semplice e vetri camera termoisolanti, e ante esterne di oscuramento in legno.

Porta d'ingresso parzialmente blindata, a battente, con rivestimento in legno e serratura di sicurezza; porte interne in legno.

La scala interna di collegamento verticale in c.a con rivestimento in lastre di granito grigio

Riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano Beretta, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, a circolazione forzata, collocata in apposito vano posizionato nel muro perimetrale esterno sulla facciata posteriore dell'abitazione.

La tipologia di riscaldamento è di tipo tradizionale, con collettori e con caloriferi radiatori in alluminio, verniciati a caldo, distribuiti nei vari locali di tutti i piani dell'unità abitativa. Al piano terra nel soggiorno presenta di un camino e al piano interrato ulteriore camino dotato di impianto ad aria.

Gli impianti elettrici sono a norma di legge con antenna tv esclusiva e citofono.

L'unità abitativa è fornita di impianto di condizionamento e impianto antintrusione nei vari locali, da verificare il corretto funzionamento in quanto al momento del sopralluogo l'unità abitativa non era collegata alla pubblica distribuzione dell'energia elettrica.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Box doppio**

Box doppio collegato direttamente al piano interrato della villetta e al giardino con scala esterna. L'accesso all'autorimessa avviene da rampa e corsello comune con le altre unità immobiliari del complesso immobiliare con accesso da via Galli al civico 24. L'entrata al box avviene da due basculanti metalliche indipendenti.

Superficie complessiva di circa mq **41,35**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, necessita solamente di una pulizia generale.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.16

Numero pratica: 3069/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovi edifici residenziali in via Galli 6

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2001 al n. di prot. 1075

Rilascio in data 26/03/2001 al n. di prot. 1075

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta singola e B - Box doppio

Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.16**Numero pratica: 7432/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variante n. 1 alla C.E. n. 3069/2001 per recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/09/2001 al n. di prot. 7432

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta singola**Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.16****Numero pratica: 46/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variate n.2 alla C.E. n° 3069/2001 e DIA 7432/2001 per progetto di nuovi edifici residenziali

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2002 al n. di prot. 3929

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta singola**Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.16****Numero pratica: 12/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante n.3 alla C.E. 3069/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/01/2003 al n. di prot. 803

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta singola**Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.16****Numero pratica: prot.5587 del 04/08/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato di abitabilità

Per lavori: Nuovo intervento residenziale in via Galli.

Presentazione in data 04/08/2003 al n. di prot. 5587

NOTE: Non è stato rilasciato dal Comune il Certificato di Abitabilità ma l'abitabilità risulta per Silenzio Assenso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta singola

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Villetta singola.**Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.16**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione tavolato al piano interrato e chiusura della soletta sopra la scala del piano sottotetto

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: presentazione pratica edilizia con planimetrie dello stato di fatto dell'immobile

Oneri di regolarizzazione	
<i>diritti di sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>Spese tecnico incaricato</i>	€ 1.200,00
Totale oneri: € 2.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che nelle tavole di progetto presenti agli atti è stato autorizzato ma non realizzato il pergolato in legno di collegamento tra i due edifici. Tale collegamento risultava necessario per consentire la realizzazione dei due corpi di fabbrica ad una distanza inferiore ai dieci metri come da normativa vigente sulle distanze tra edifici. Nella documentazione agli atti, al fine della fine lavori e richiesta di abitabilità è stata depositata dichiarazione di

conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto depositato dal Progettista e Direttore Lavori. Pertanto nello stato di fatto la distanza tra i due edifici non è rispettata. Al fine della regolarizzazione edilizia, in accordo con le proprietà confinanti dell'edificio, dovrebbe essere realizzato il pergolato in legno tra i due edifici del complesso immobiliare. Inoltre al piano interrato è stato realizzato un tavolato tra la cantina e la lavanderia e al piano sottotetto è stata realizzata una soletta a copertura della rampa della scala creando un vano con altezza rispetto al pavimento di +1,05 metri.

Identificativo corpo: B - Box doppio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Galli n.16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Villetta singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 34 del 08/07/2019
Zona omogenea:	3 - Tessuto Consolidato estensivo con i.f. minore di 40 mq/mq (Art. 31 NTA del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 31) AMBITO 3 - TESSUTO CONSOLIDATO ESTENSIVO - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,40 mq/mq. Finalità della norma è rivolta essenzialmente al mantenimento dello stato di fatto ed alla sua riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria ed abbellimento, oltre che degli immobili anche del contesto circostante. Sono gli edifici realizzati in epoca recente a palazzina singola o associata a più blocchi simili tra loro, che formano dei quartieri ben definiti nel contesto abitato, e risultano dotati di urbanizzazioni. Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme. In questo Ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-bc-d-e della L.R. 12/05, per gli interventi rientranti nella lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero con reperimento delle aree a standard. Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici: Densità fondiaria Df = 0,40 mq./mq Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente. Nel caso in cui la Slp esistente fosse inferiore a 0,40 mq/mq la nuova edificazione potrà saturare il lotto sino ad un massimo di 0,40 mq/mq Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme. Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt. si esclude la continuità convenzionata. Distanza minima dai confini per edifici di altezza maggiore di mt 10 D = ½ di H Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 10,50 mt Rapporto di copertura Rc = 30% In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05 artt. 63-64 purché venga reperita l'area a parcheggio privato. In questo Ambito è possibile richiedere l'applicazione dell'art. 24 delle presenti Norme.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: B - Box doppio.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Galli n.16**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 34 del 08/07/2019
Zona omogenea:	3 - Tessuto Consolidato estensivo con i.f. minore di 40 mq/mq (Art. 31 NTA del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 31) AMBITO 3 - TESSUTO CONSOLIDATO ESTENSIVO - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,40 mq/mq. Finalità della norma è rivolta essenzialmente al mantenimento dello stato di fatto ed alla sua riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria ed abbellimento, oltre che degli immobili anche del contesto circostante. Sono gli edifici realizzati in epoca recente a palazzina singola o associata a più blocchi simili tra loro, che formano dei quartieri ben definiti nel contesto abitato, e risultano dotati di urbanizzazioni. Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme. In questo Ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-bc-d-e della L.R. 12/05, per gli interventi rientranti nella lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero con reperimento delle aree a standard. Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici: Densità fondiaria Df = 0,40 mq./mq Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente. Nel caso in cui la SIp esistente fosse inferiore a 0,40 mq/mq la nuova edificazione potrà saturare il lotto sino ad un massimo di 0,40 mq/mq Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme. Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt. si esclude la continuità convenzionata. Distanza minima dai confini per edifici di altezza maggiore di mt 10 D = ½ di H Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 10,50 mt Rapporto di copertura Rc = 30% In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05 artt. 63-64 purché venga reperita l'area a parcheggio privato. In questo Ambito è possibile richiedere l'applicazione dell'art. 24 delle presenti Norme.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Villetta singola.****Abitazione in villini [A7] sito in via Galli n.16**

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

Note: L'Esperto Stimatore ha aggiornato la scheda catastale presentando un Docfa per esatta rappresentazione grafica come rilevato nello stato di fatto.

Identificativo corpo: B - Box doppio.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Galli n.16**

Note: Si precisa che l'accesso carrabile al Box è al civico n.24.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/08/2002**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/2002 al 27/04/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. Visura ipotecaria del 14/09/2009.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta singola e B - Box doppio

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/04/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 255000,00; Importo capitale: € 170000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario di Bergamo rep. 4836 del 09/06/2023 iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - restrizione di Beni; A rogito di OMISSIS in data 01/08/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2010 ai nn. OMISSIS; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10683 del 30/10/2001.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villetta singola e B - Box doppio

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: A - Villetta singola

Abitazione in villini [A7] sito in Spirano (BG), via Galli n.16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Box doppio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), via Galli n.16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: A - Villetta singola****Abitazione in villini [A7] sito in Spirano (BG), via Galli n.16****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 100,00.**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:** Il corsetto dei box risulta essere in comune tra n.5 unità abitative, non vi è amministratore di condominio. Le spese relative alla luce e cancello elettrico d'ingresso vengono suddivise in parti uguali tra le proprietà. Le pulizie vengono effettuate dai condomini stessi.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B - Box doppio****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), via Galli n.16****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi corpo A.**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:** Il corsetto dei box risulta essere in comune tra n.5 unità abitative, non vi è amministratore di condominio. Le spese relative alla luce e cancello elettrico d'ingresso vengono suddivise in parti uguali tra le proprietà. Le pulizie vengono effettuate dai condomini stessi.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A - Villetta singola**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO TERRA (soggiorno,cucina, wc)	sup lorda di pavimento	44,10	1,00	44,10
GIARDINO (10%)	sup lorda di pavimento	127,00	0,10	12,70
GIARDINO (2%)	sup lorda di pavimento	93,00	0,02	1,86
PIANO PRIMO (dis., camera, bagno)	sup lorda di pavimento	44,35	1,00	44,35

BALCONE piano primo	sup lorda di pavimento	7,30	0,33	2,41
PIANO SECONDO (camera, studio, bagno)	sup lorda di pavimento	38,70	1,00	38,70
BALCONE piano secondo	sup lorda di pavimento	9,30	0,33	3,07
PIANO INTERRATO (cantina, lavanderia, rip.)	sup lorda di pavimento	51,25	0,70	35,88
		415,00		183,06

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Spirano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville/Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Identificativo corpo: B - Box doppio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX DOPPIO (piano interrato)	sup lorda di pavimento	41,35	1,00	41,35
		41,35		41,35

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Spirano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Villetta singola

Abitazione in villini [A7] sito in Spirano (BG), via Galli n.16

Libero

Identificativo corpo: B - Box doppio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), via Galli n.16

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa & Terreni 2022 – Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl 2022.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spirano (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A - Villetta singola. Abitazione in villini [A7]**Spirano (BG), via Galli n.16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.085,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA (soggiorno, cucina, wc)	44,10	€ 940,00	€ 41.454,00
GIARDINO (10%)	12,70	€ 940,00	€ 11.938,00
GIARDINO (2%)	1,86	€ 940,00	€ 1.748,40
PIANO PRIMO (dis., camera, bagno)	44,35	€ 940,00	€ 41.689,00
BALCONE piano primo	2,41	€ 940,00	€ 2.265,40
PIANO SECONDO (camera, studio, bagno)	38,70	€ 940,00	€ 36.378,00
BALCONE piano secondo	3,07	€ 940,00	€ 2.885,80
PIANO INTERRATO (cantina, lavanderia, rip.)	35,88	€ 940,00	€ 33.727,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.085,80
Valore corpo			€ 172.085,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.085,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.085,80

B - Box doppio. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Spirano (BG), via Galli n.16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.675,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX DOPPIO (piano interrato)	41,35	€ 500,00	€ 20.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.675,00
Valore corpo			€ 20.675,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.675,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta singola	Abitazione in villini [A7]	183,06	€ 172.085,80	€ 172.085,80
B - Box doppio	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	41,35	€ 20.675,00	€ 20.675,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.276,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
Arrotondamento	€ -284,72
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 171.000,00
Valore diritto e quota	€ 171.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 171.000,00
---	---------------------

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

16-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos

TRIBUNALE di BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 323/ 2023

Udienza: 10/01/2024

Giudice: DOTT. LUCA FUZIO

Esecuzione Immobiliare

OMISSIS

contro

OMISSIS

ALLEGATI

LOTTO 1

OTTOBRE 2023

Esperto Stimatore: ARCH. ELENA MITAKOPULOS



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/10/2023
Ora: 09:44:36
Numero Pratica: T63757/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2023

Dati identificativi: Comune di **SPIRANO (I919) (BG)**

Foglio **9** Particella **3804** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 743,70**

Categoria **A/7^a**, Classe **2**, Consistenza **8 vani**

Indirizzo: VIA GALLI n. 16 Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **164 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **159 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 28/09/2023 Pratica n. BG0124126 in atti dal 02/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4038214.28/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 124126.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SPIRANO (I919) (BG)**

Foglio **9** Particella **3804** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 25/06/2002 Pratica n. 214329 in atti dal 25/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1996.1/2002)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SPIRANO (I919) (BG)**

Foglio **9** Particella **3804**

> **Indirizzo**

VIA GALLI n. 16 Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE del 28/09/2023 Pratica n. BG0124126 in atti dal 02/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4038214.28/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 124126.1/2023)



GIUDICE: DOTT. LUCA FUZIO
ESPERTO STIMATORE: ELENA MITAKOPOLOS ARCHITETTO
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043
Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/10/2023**
Ora: **09:44:36**
Numero Pratica: **T63757/2023**
Pag: **2 - Fine**

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 743,70**
Categoria **A/7^a**, Classe **2**, Consistenza **8 vani**

VARIAZIONE del 28/09/2023 Pratica n. BG0124126 in atti dal 02/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4038214.28/09/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 124126.1/2023)
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **164 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **159 m²**

VARIAZIONE del 28/09/2023 Pratica n. BG0124126 in atti dal 02/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4038214.28/09/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 124126.1/2023)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/09/2023, prot. n. BG0124126

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/04/2006 Pubblico ufficiale MALLARDO CARMINE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 115723 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14849.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 01/05/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

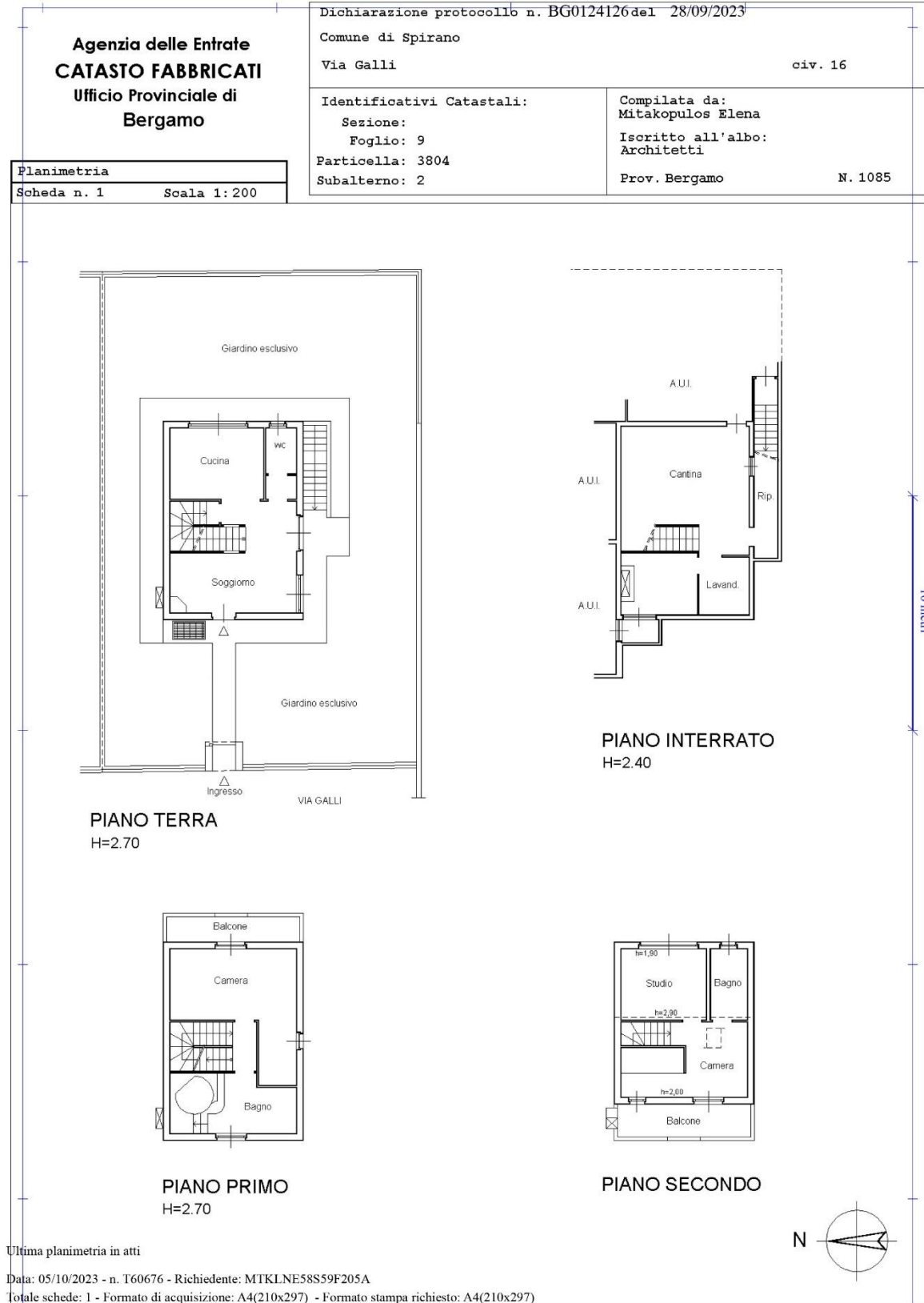
a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



GIUDICE: DOTT. LUCA FUZIO
ESPERTO STIMATORE: ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043
Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085

Data: 05/10/2023 - n. T60676 - Richiedente: MTKLNE58S59F205A





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/08/2023
Ora: 14:51:15
Numero Pratica: T178201/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/08/2023

Dati identificativi: Comune di **SPIRANO (I919) (BG)**

Foglio **9** Particella **3804** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: **Euro 58,88**

Categoria **C/6^{al}**, Classe **1**, Consistenza **38 m²**

Indirizzo: VIA GALLI n. 6 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **41 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2003 Pratica n. 183659 in atti dal 25/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9666.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SPIRANO (I919) (BG)**
Foglio **9** Particella **3804** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 25/06/2002 Pratica n. 214329 in atti dal 25/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1996.1/2002)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SPIRANO (I919) (BG)**
Foglio **9** Particella **3804**

> **Indirizzo**

VIA GALLI n. 6 Piano S1

COSTITUZIONE del 25/06/2002 Pratica n. 214329 in atti dal 25/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1996.1/2002)



GIUDICE: DOTT. LUCA FUZIO
ESPERTO STIMATORE: ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043
Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/08/2023
Ora: 14:51:15
Numero Pratica: T178201/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 58,88**
Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 38 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2003
Pratica n. 183659 in atti dal 25/06/2003 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 9666.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 41 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/06/2002, prot. n. 214329

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/04/2006 Pubblico ufficiale MALLARDO
CARMINE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.
115723 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 14849.1/2006 Reparto PI di
BERGAMO in atti dal 01/05/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



GIUDICE: DOTT. LUCA FUZIO
ESPERTO STIMATORE: ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043
Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085

Data: 29/08/2023 - n. T183138 - Richiedente: MTKLINE58S59F205A

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. 000214329 del 25/06/2002</p>	
	<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Spirano Via Galli civ. 6</p>	
<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 9 Particella: 3804 Subalterno: 3</p>		<p>Compilata da: Sibella Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 860</p>
<p>Scheda n. 1</p>	<p>Scala 1:200</p>	

PIANO INTERRATO
h=2.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2023 - Comune di SPIRANO(919) - < Foglio 9 - Particella 3804 - Subalterno 3 >
VIA GALLI n. 6 Piano S1

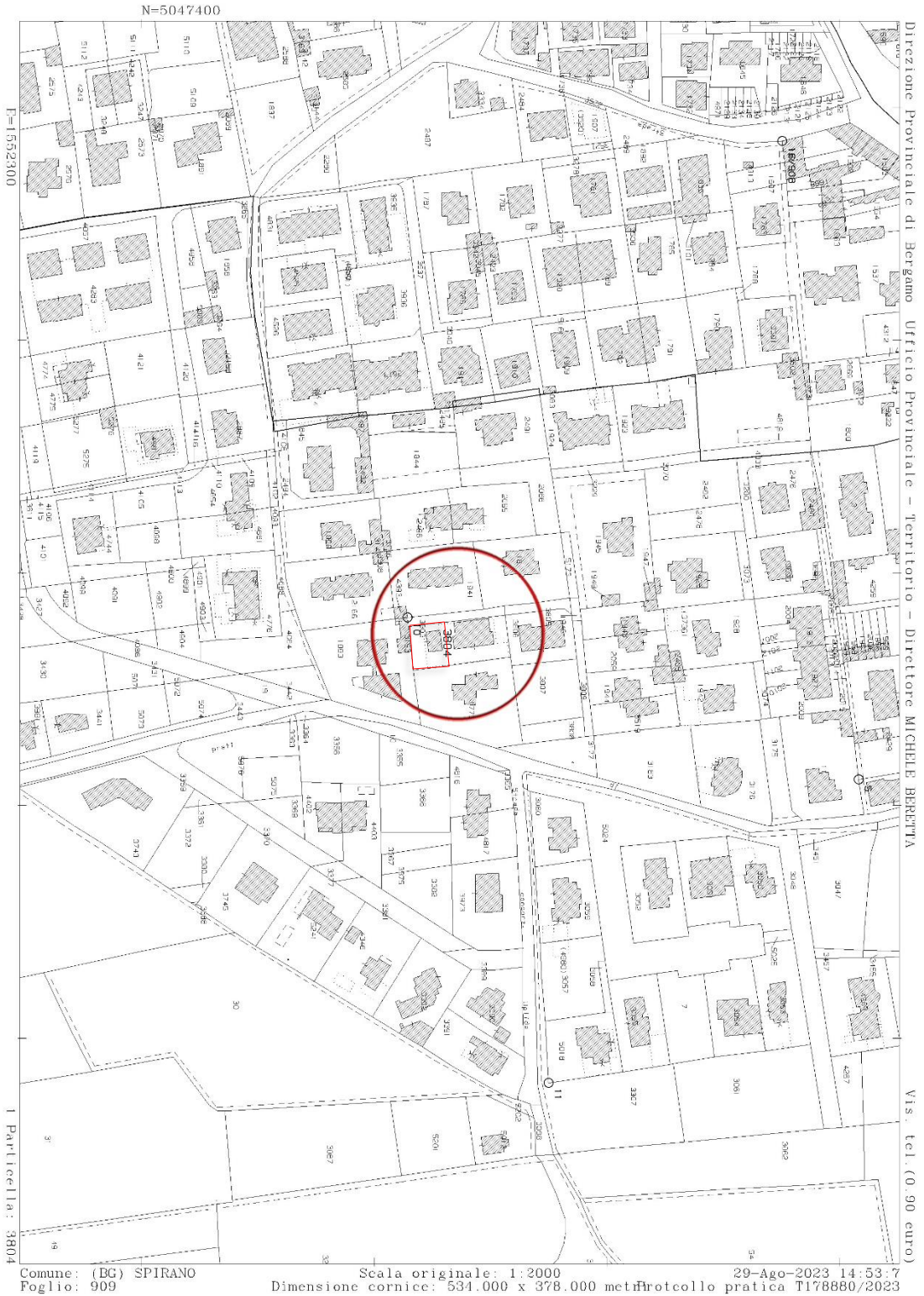
Ultima planimetria in atti

Data: 29/08/2023 - n. T183138 - Richiedente: MTKLINE58S59F205A

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



GIUDICE: DOTT. LUCA FUZIO
ESPERTO STIMATORE: ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043
 Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085



GIUDICE: DOTT. LUCA FUZIO
ESPERTO STIMATORE: ELENA MITAKOPOLOS ARCHITETTO
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043
Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085



Direzione Provinciale
di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-BG.REGISTRO
UFFICIALE.0200757.02-10-2023.U

Data: 02/10/2023

Ora: 11.37.05

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di SPIRANO (Codice: C2LQ)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: BG0124126	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
Codice di Riscontro: 000A2X4PP	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
Operatore: RMLMRA	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Motivo della variazione: VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		9	3804	2	VIA GALLI, 16, p. S1-T-1-2	U	A/7	2	8	164	743,70	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 30371/2023

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 02/10/2023

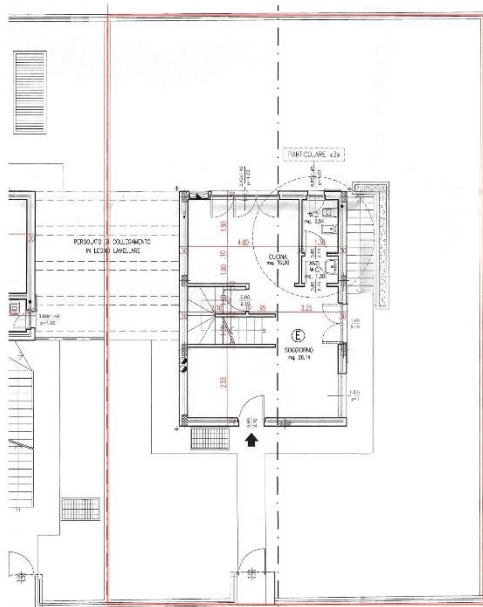
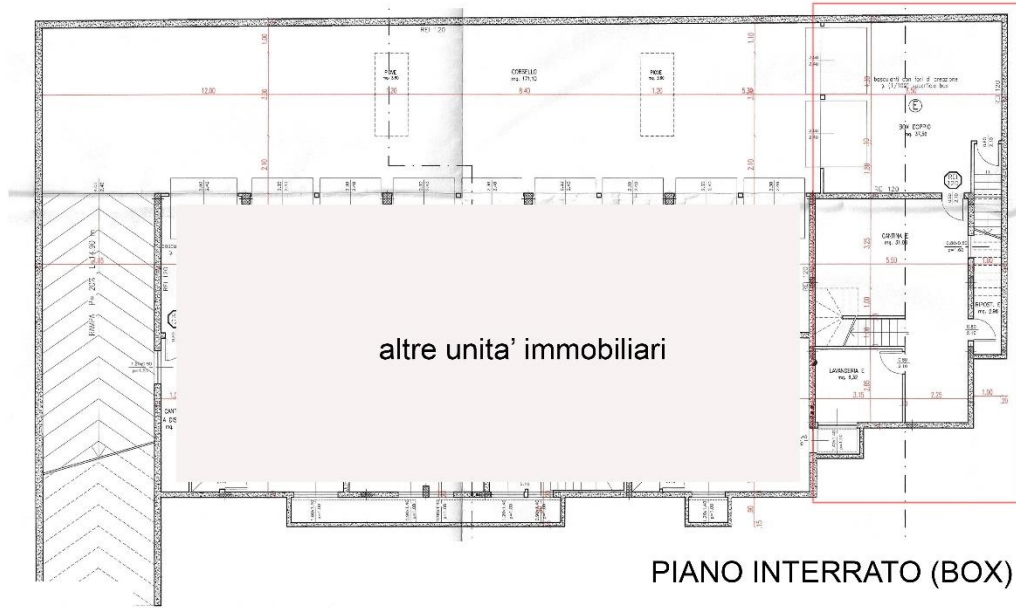
Pratica numero: BG0124126/2023

L.incaricato

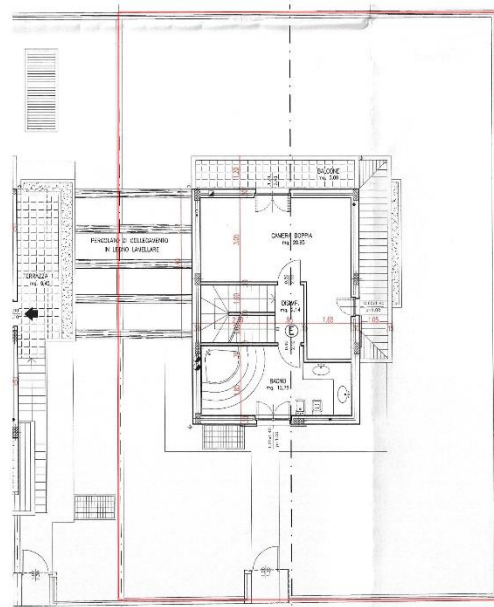


GIUDICE: DOTT. LUCA FUZIO
ESPERTO STIMATORE: ELENA MITAKOPOLOS ARCHITETTO
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043
 Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085

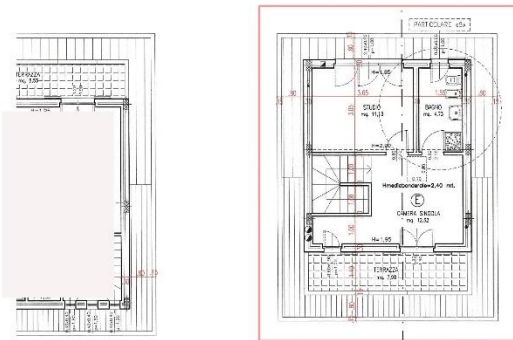
ESTRATTI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA :TAVOLE ALLEGATE ALLA DIA46/2022 (VARIANTE N.2 ALLA C.E. N° 3069/2001)



PIANO TERRA

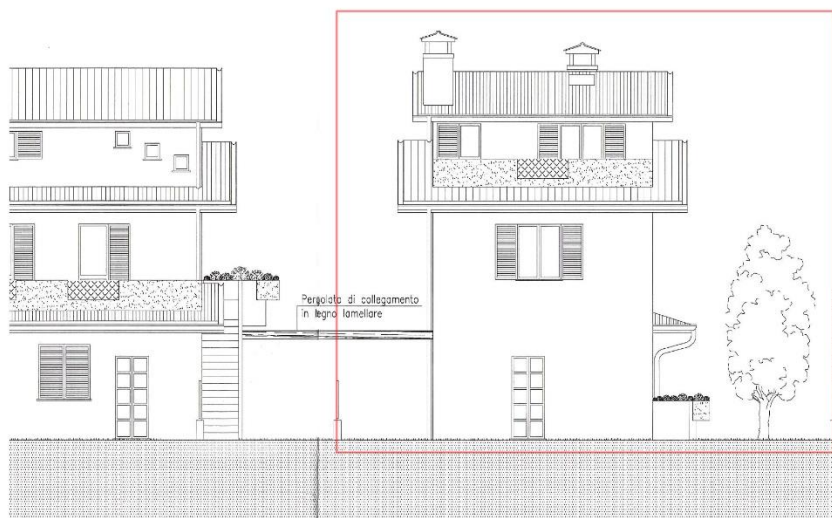


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO ABITABILE)







ART. 31) AMBITO 3 - TESSUTO CONSOLIDATO ESTENSIVO - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,40 mq/mq.

Finalità della norma è rivolta essenzialmente al mantenimento dello stato di fatto ed alla sua riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria ed abbellimento, oltre che degli immobili anche del contesto circostante. Sono gli edifici realizzati in epoca recente a palazzina singola o associata a più blocchi simili tra loro, che formano dei quartieri ben definiti nel contesto abitato, e risultano dotati di urbanizzazioni.

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

In questo Ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05, per gli interventi rientranti nella lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero con reperimento delle aree a standard .

Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

- Densità fondiaria $D_f = 0,40 \text{ mq./mq}$
- Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente.
- Nel caso in cui la S_{lp} esistente fosse inferiore a $0,40 \text{ mq/mq}$ la nuova edificazione potrà saturare il lotto sino ad un massimo di $0,40 \text{ mq/mq}$
- Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme.
- Distanza minima dai confini $D_c = 5,00 \text{ mt.}$ si esclude la continuità convenzionata.
- Distanza minima dai confini per edifici di altezza maggiore di 10 m $D = \frac{1}{2} \text{ di } H$
- Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00 \text{ mt}$
- Altezza massima al piano di imposta della gronda $H = 10,50 \text{ mt}$
- Rapporto di copertura $R_c = 30\%$

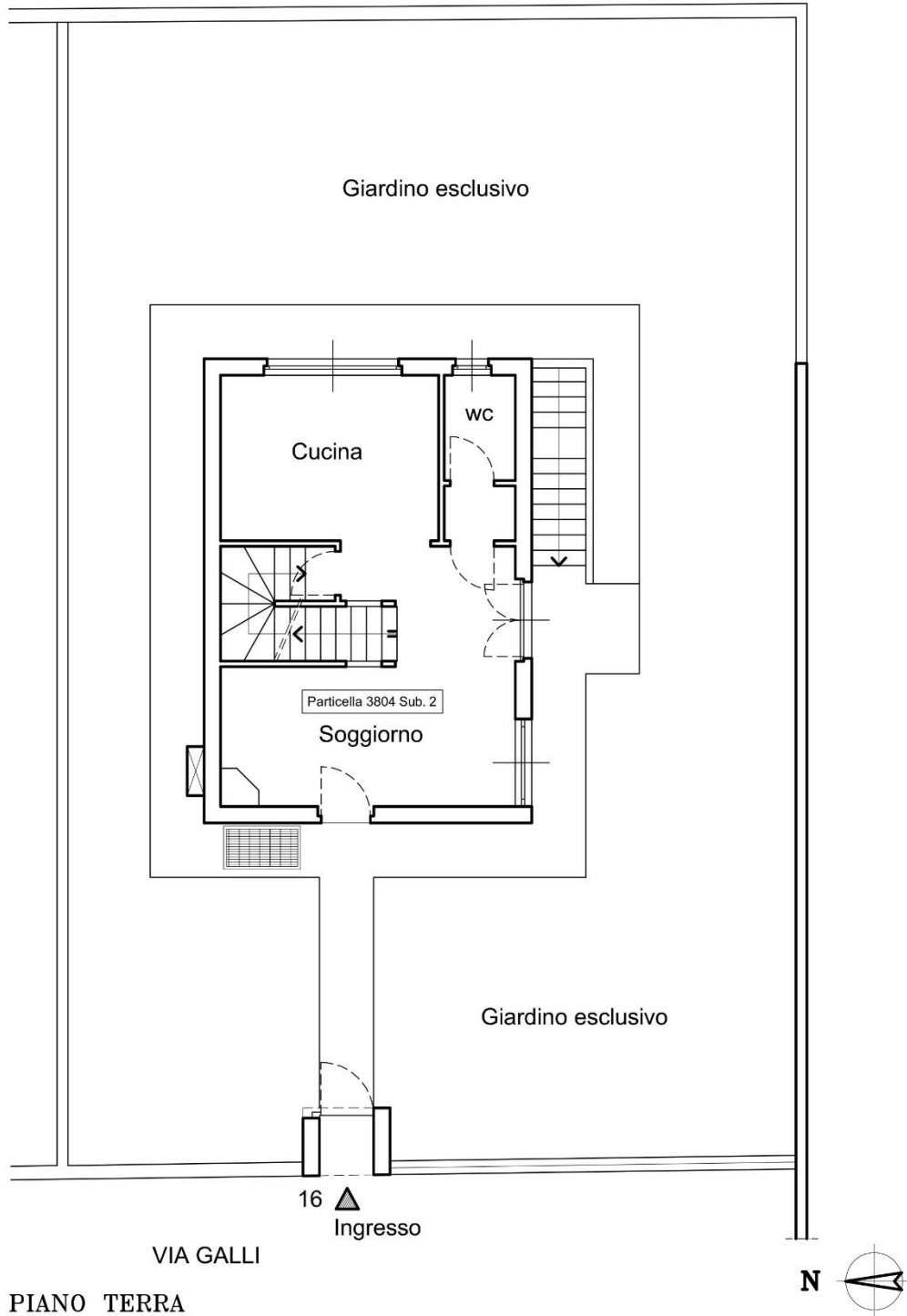
In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05 artt. 63-64 purché venga reperita l'area a parcheggio privato.

In questo Ambito è possibile richiedere l'applicazione dell'art. 24 delle presenti Norme.



LOTTO 1

COMUNE DI SPIRANO (BG)
VIA GALLI N° 16
FG.9 MAPP.LE 3804 SUB. 2

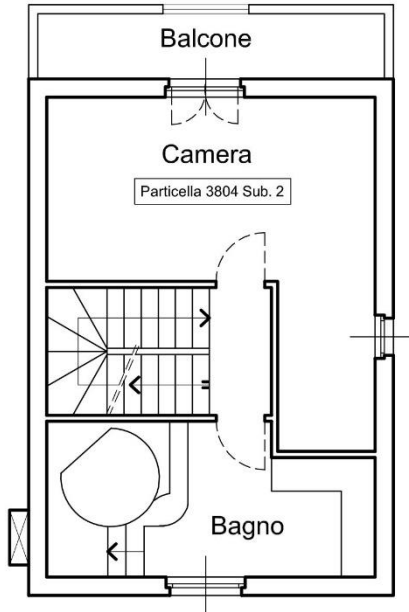


Esecuzione Immobiliare: N. 323/2023

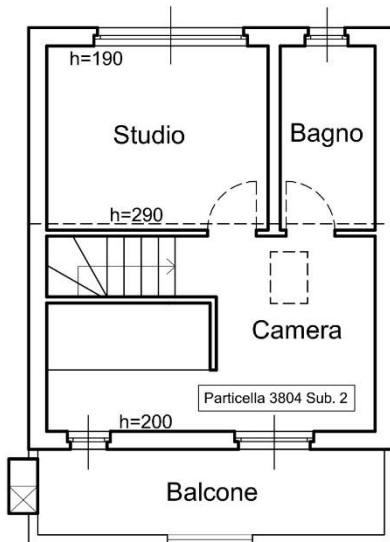


LOTTO 1

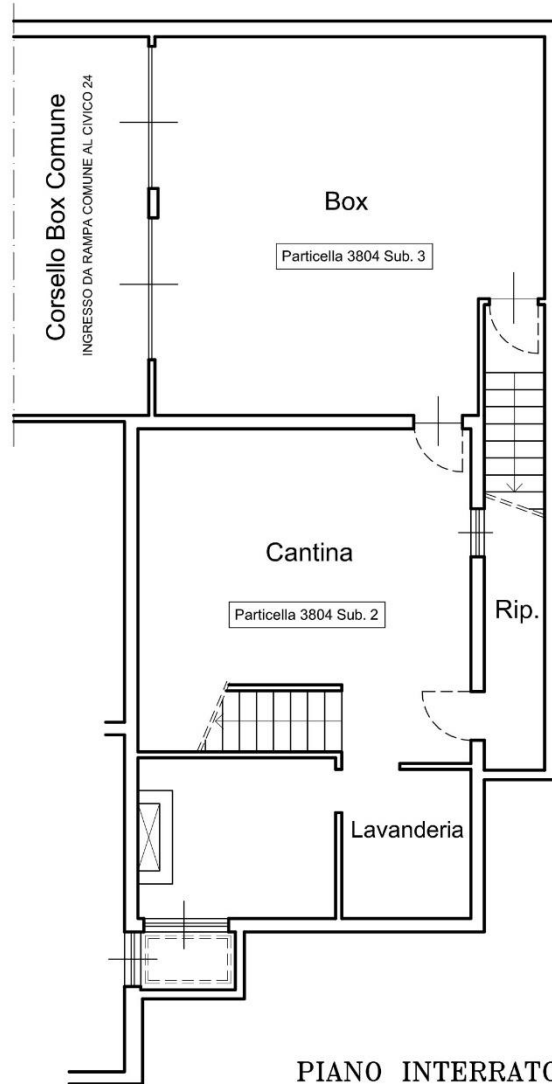
COMUNE DI SPIRANO (BG)
VIA GALLI N° 16
FG.9 MAPP.LE 3804 SUB. 2
FG.9 MAPP.LE 3804 SUB. 3



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



Esecuzione Immobiliare: N. 323/2023

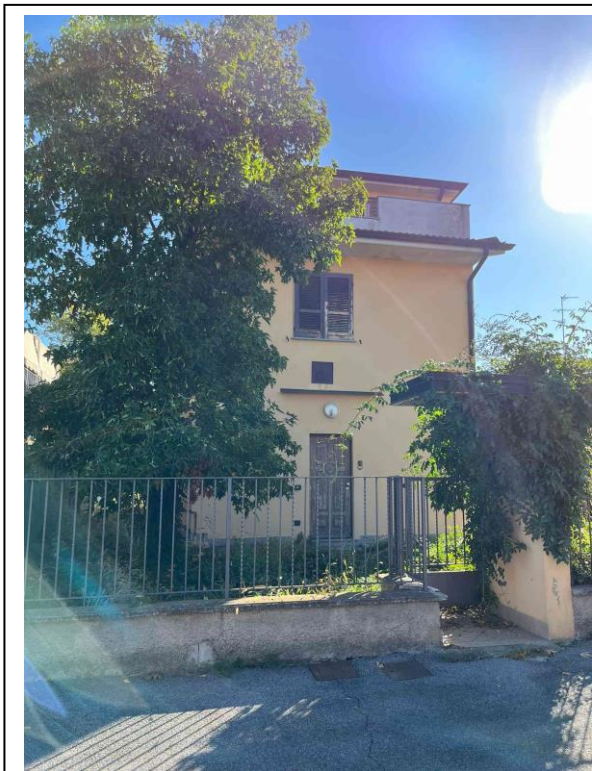
ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO via G. Puccini 6, Azzano San Paolo (BG) E-MAIL:emitakop@hotmail.it

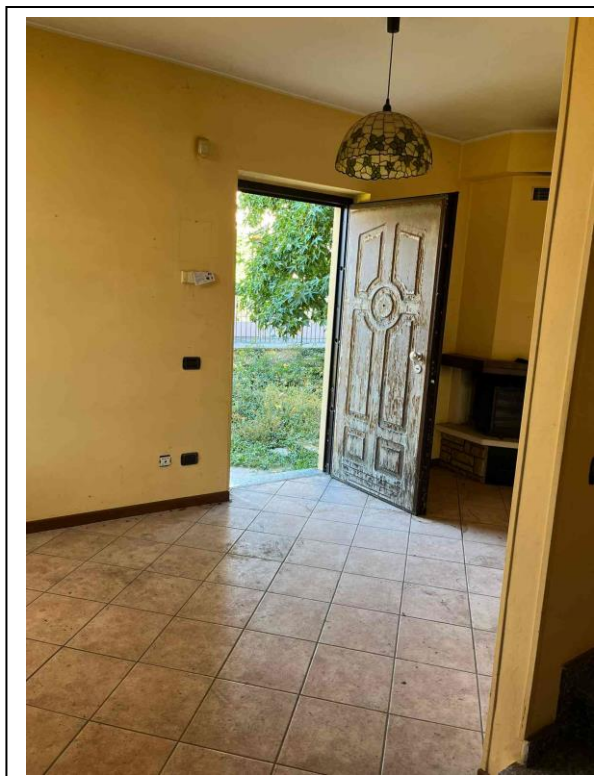
SETTEMBRE 2023

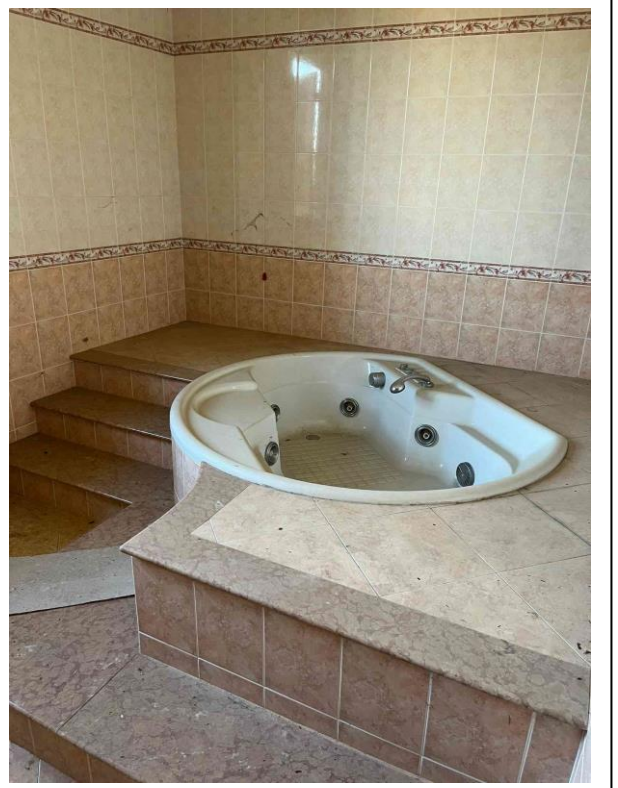


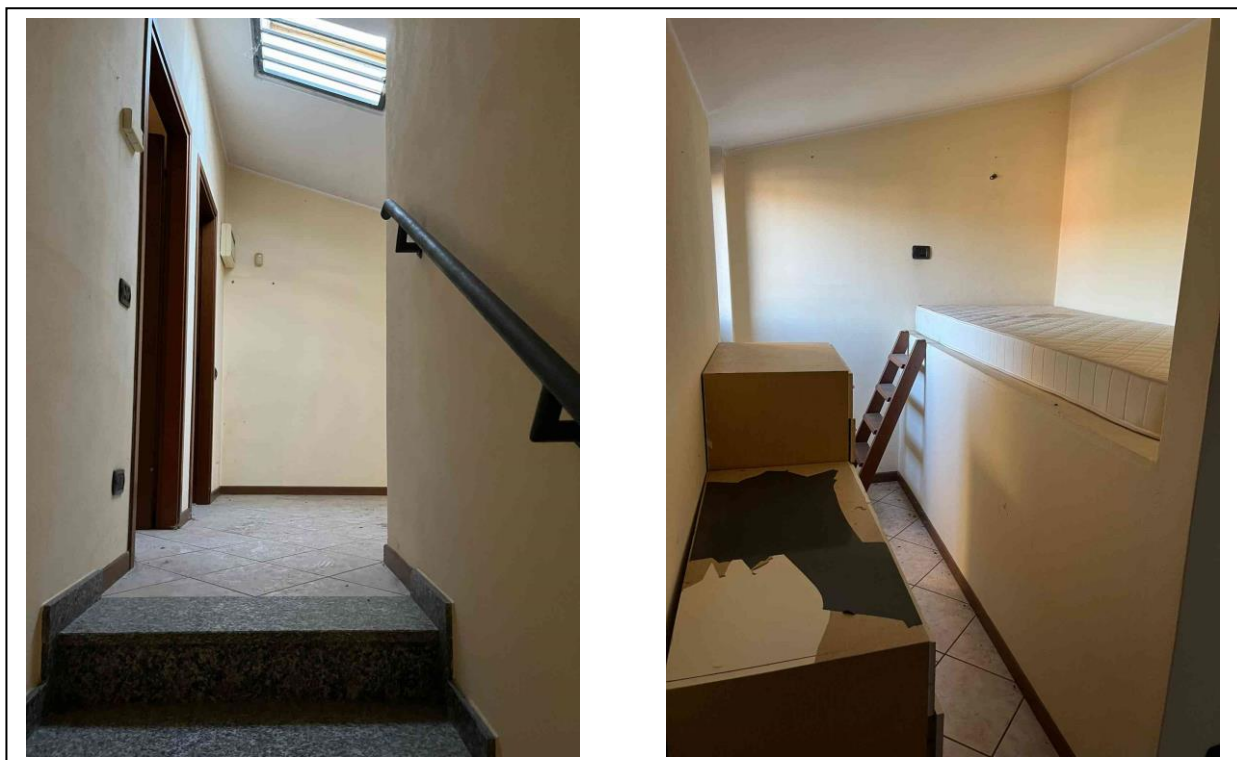
GIUDICE: DOTT. LUCA FUZIO
ESPERTO STIMATORE: ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043
Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

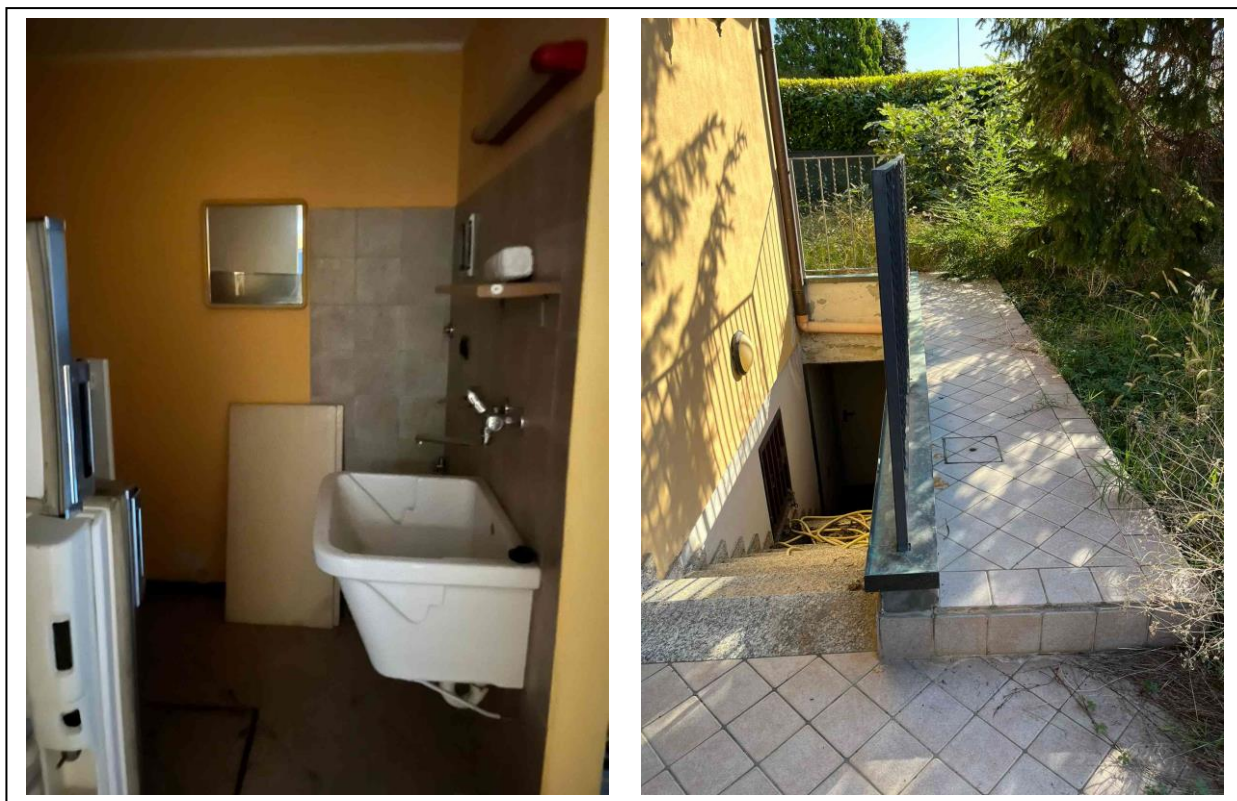














FOGLIO RIASSUNTIVO DATI CATASTALI

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1

BENI IN SPIRANO (BG), VIA GALLI, 16

LOTTO 001 – APPARTAMENTO E BOX

Identificativo corpo: A – APPARTAMENTO

- foglio 9, particella 3804, subalterno 2, indirizzo via Galli n.16, piano S1-T-1-2, comune Spirano (I919), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie Totale: 164mq; Totale escluse aree scoperte: 159mq., rendita € 743,70.

Identificativo corpo: B – BOX

- foglio 9, particella 3804, subalterno 3, indirizzo via Galli n.6, piano S1, comune Spirano (I919), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie Totale: 41mq, rendita € 58,88.

16-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos

Tribunale di Bergamo

sezione Esecuzioni Immobiliari

Creditore Procedente	ISEO SPV S.R.L.	
Debitore	[REDACTED]	
Titolo	Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€ 91.422,56
Pignoramento	Data di notifica	09/06/2023
	Data consegna cred. Proc.	14/06/2023
	Nr. RG e RP della nota di trascrizione	38354/26348
	Data di Trascrizione	06/07/2023
Iscrizione a ruolo	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Data deposito nota iscriz.	19/06/2023
Documentazione depositata	titolo esecutivo	si
	precetto	si
	atto di pignoramento	si
	nota di trascr. /ann. pign.	si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Data deposito istanza v.	17/07/2023
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Termine calcolato	
	Data dep. documentazione	17/07/2023
	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati	2
N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali		
Certificato notarile e visure catastali		1
Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)	<i>Appartamento ed Autorimessa in comune di Spirano (BG) in via Galli n° 6 - Catasto fabbricati al Foglio 9 Particella 3804 sub. 2 (Appartamento) - Foglio 9 Particella 3804 sub. 3 (Box).</i>	
DOCUMENTI MANCANTI		
	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti		
	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari		
Annotazione altri pignoramenti	Nome	

LOTTO 001 - Appartamento con Box

1. UBICAZIONE:

via Galli n.16, 24050 Spirano (BG)

Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - Villetta singola – via Galli n.16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Box doppio – via Galli n.6

2. DESCRIZIONE:

Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - Villetta singola

Abitazione in villino disposta su tre piani abitabili fuori terra e locali di servizio al piano interrato. Al piano terra ingresso, soggiorno, cucina collegato con scala interna al piano primo con camera, bagno e balcone; al piano secondo camera da letto, studio e bagno oltre a balcone. Al piano seminterrato locali accessori utilizzati come taverna, cantina, lavanderia. La villetta è contornata su tutti i quattro lati da giardino esclusivo.

E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nel 2001. ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in stato di abbandono, necessita di manutenzioni e pulizia.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Box doppio

Box doppio collegato direttamente al piano interrato della villetta e al giardino con scala esterna. L'accesso all'autorimessa avviene da rampa e corsello comune con le altre unità immobiliari del complesso immobiliare con accesso da via Galli al civico 24. L'entrata al box avviene da due basculanti metalliche indipendenti.

E' posto al piano Interrato. L'edificio è stato costruito nel 2001. ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, necessita solamente di una pulizia generale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: A - Villetta singola

1. [REDACTED] CF [REDACTED] nata a [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1., foglio 9, particella 3804, subalterno 2, indirizzo via Galli n.16, piano S1-T-1-2, comune Spirano (I919), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie Totale: 164mq; Totale escluse aree scoperte: 159mq., rendita € 743,70

Identificativo corpo: B - Box doppio

1. [REDACTED] CF [REDACTED] nata a [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1., foglio 9, particella 3804, subalterno 3, indirizzo via Galli n.6, piano S1, comune Spirano (I919), categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie Totale: 41mq, rendita € € 58,88

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: A - Villetta singola.

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

Note: L'Esperto Stimatore ha aggiornato la scheda catastale presentando un Docfa per esatta rappresentazione grafica come rilevato nello stato di fatto.

Identificativo corpo: B - Box doppio.

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

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: A - Villetta singola

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

Identificativo corpo: B - Box doppio

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

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: A - Villetta singola

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione tavolato al piano interrato e chiusura della soletta sopra la scala del piano sottotetto

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: presentazione pratica edilizia con planimetrie dello stato di fatto dell'immobile

Oneri di regolarizzazione	
diritti di sanatoria	€ 1.000,00
Spese tecnico incaricato	€ 1.200,00
Totale oneri: € 2.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che nelle tavole di progetto presenti agli atti è stato autorizzato ma non realizzato il pergolato in legno di collegamento tra i due edifici. Tale collegamento risultava necessario per consentire la realizzazione dei due corpi di fabbrica ad una distanza inferiore ai dieci metri come da normativa vigente sulle distanze tra edifici. Nella documentazione agli atti, al fine della fine lavori e richiesta di abitabilità è stata depositata dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto depositato dal Progettista e Direttore Lavori. Pertanto nello stato di fatto la distanza tra i due edifici non è rispettata. Al fine della regolarizzazione edilizia, in accordo con le proprietà confinanti dell'edificio, dovrebbe essere realizzato il pergolato in legno tra i due edifici del complesso immobiliare. Inoltre al piano interrato è stato realizzato un tavolato tra la cantina e la lavanderia e al piano sottotetto è stata realizzata una soletta a copertura della rampa della scala creando un vano con altezza rispetto al pavimento di +1,05 metri.

Identificativo corpo: B - Box doppio

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

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Identificativo corpo: A - Villetta singola e B - Box doppio

Continuità trascrizione: SI - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. Visura ipotecaria del 14/09/2009.

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: A - Villetta singola

Libero

Identificativo corpo: B - Box doppio

Libero

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: A - Villetta singola

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA (soggiorno,cucina, wc)	sup lorda di pavimento	44,10	1,00	44,10
GIARDINO (10%)	sup lorda di pavimento	127,00	0,10	12,70
GIARDINO (2%)	sup lorda di pavimento	93,00	0,02	1,86
PIANO PRIMO (dis., camera, bagno)	sup lorda di pavimento	44,35	1,00	44,35
BALCONE piano primo	sup lorda di pavimento	7,30	0,33	2,41
PIANO SECONDO (camera, studio, bagno)	sup lorda di pavimento	38,70	1,00	38,70
BALCONE piano secondo	sup lorda di pavimento	9,30	0,33	3,07
PIANO INTERRATO (cantina, lavanderia, rip.)	sup lorda di pavimento	51,25	0,70	35,88
		415,00		183,06

Identificativo corpo: B - Box doppio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX DOPPIO (piano interrato)	sup lorda di pavimento	41,35	1,00	41,35
		41,35		41,35

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.276,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
Arrotondamento	€ -284,72
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 171.000,00