

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 363/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035 681317
Email: orstudiotecnico@libero.it
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

Beni in **Cavernago (BG)**
Località/Frazione
Via Roggia Mornichello 5

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Autorimessa sub. 16	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Autorimessa sub. 16	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: Appartamento	12
Corpo: Autorimessa sub. 16	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: Appartamento	13
Corpo: Autorimessa sub. 16	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Autorimessa sub. 16	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: Appartamento	15
Corpo: Autorimessa sub. 16	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: Appartamento	16
Corpo: Autorimessa sub. 16	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: Appartamento	17
Corpo: Autorimessa sub. 16	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18

Corpo: Appartamento	18
Corpo: Autorimessa sub. 16	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

Lotto: 002 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	20
Corpo: Autorimessa sub. 11	20
2. DESCRIZIONE	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: Autorimessa sub. 11	21
3. PRATICHE EDILIZIE.....	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	22
Corpo: Autorimessa sub. 11	22
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	22
Corpo: Autorimessa sub. 11	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	23
Corpo: Autorimessa sub. 11	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo:.....	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
Corpo: Autorimessa sub. 11	24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: Autorimessa sub. 11	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima	26

Prezzo base d'asta del lotto..... 26

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2023 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: 11-09-2023

Data giuramento: 18-09-2023

Data sopralluogo: 17-10-2023

Beni in **Cavernago (BG)**
Via Roggia Mornichello 5

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Mornichello 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] -

[REDACTED] per la quota di 1/1, foglio 8, particella 1951, subalterno 4, indirizzo Via Roggia Mornichello, piano Terra e Seminterrato, comune C396, categoria A2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 114, rendita € 681,72

Derivante da: costituzione del 09/06/2010 n. BG01884882

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 96,702 Millesimi condominiali; le parti comuni condominiali sono censite al sub. 24 e comprendono: scivolo di ingresso, corbello di accesso alle autorimesse, vialetto di ingresso e vano scala condominiale, corridoio al piano interrato, locale caldaia e tecnico al piano interrato.

Confini: L'appartamento al piano terra confina a nord con corsello comune (sub. 24); a est con altra unità abitativa (sub. 3) e passaggio comune (sub. 24); a sud con strada comunale, a ovest con altra unità abitativa (sub. 5). Il locale cantina seminterrato confina a nord con autorimessa di proprietà (sub. 16); a est con altra unità immobiliare (sub. 17) e corridoio comune (sub. 24); a sud con corridoio condominiale (sub. 24); a ovest con altre unità immobiliari (sub. 9 e 15)

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 sub. 16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] -

[REDACTED] per la quota di 1/1, foglio 8, particella 1951, subalterno 16, indirizzo Via Roggia Mornichello, piano Interrato, comune C396, categoria C6, classe 2, consistenza 26 mq., superficie 30 mq., rendita € 44,31

Derivante da: costituzione del 09/06/2010 n. BG01884882

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 18,715 Millesimi condominiali; le parti comuni condominiali sono censite al sub. 24 e comprendono: scivolo di ingresso, corbello di accesso alle autorimesse, vialetto di ingresso e vano scala condominiale, corridoio al piano interrato, locale caldaia e tecnico al piano interrato.

Confini: L'autorimessa confina a nord con corsello di manovra condominiale (sub. 24); a est con altra unità immobiliare (sub. 17); a sud con cantina di proprietà (sub. 4); a ovest con altre unità immobiliari (sub. 15)

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 terra, con adiacente giardino di pertinenza e piano interrato adibito a cantina e box auto collegati con l'appartamento mediante scala comune con altra proprietà adiacente. E' situato nel Comune di Cavernago (BG) in zona periferica del centro abitato, in area residenziale di recente costruzione. Il Comune di Cavernago dista circa 12 Km. da Bergamo, si estende su un territorio pianeggiante a 199 di altitudine e la sua popolazione di n° 2640 abitanti. Il territorio Comunale è attraversato dalla Strada Statale n° 498 che collega Bergamo a Brescia inoltre la stessa consente di raggiungere facilmente l'ingresso autostradale A4 di Seriate distante 5 km, l'aeroporto di Orio al Serio ed il vicino complesso commerciale di Oriocenter. Il paese negli ultimi decenni ha acquisito un'importanza sempre maggiore grazie alla presenza di due storici castelli, il castello di Malaga, edificato a metà del 300, che è stato successivamente dimora del Condottiero Bartolomeo Colleoni, ed il castelli di Malaga.

Caratteristiche zona: periferica Buone

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Buono), Negozio alimentari (Scarsa), Istruzione primaria e secondaria (Buona), centri per attività sportiva (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Serio.

Attrazioni storiche: Castello di Malpaga e Cavernago.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 600 mt., Casello autostradale di Seriate 5,70 Km, Stazione ferroviaria di Seriate 9,00 Km, Aeroporto di Orio al Serio 12,00 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 sud – ovest della superficie di pertinenza costituita da giardinetto, che si trova in fregio alla strada Comunale di via Roggia Mornichello al civico 5.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno notte e balcone corrispondente a tutto il lato di proprietà a Nord-Est.

Dal giardino esclusivo si accede al vano scala che unisce l'appartamento con la cantina ed il box auto collocati al piano interrato ed altro box auto situato a fondo corsello del piano interrato.

La superficie dell'abitazione di complessivi mq. 93,54; del balcone mq. 16,55; della cantina mq.22,56; del giardino mq. 91,60;

Superficie complessiva di circa mq **223,69**

E' posto al piano: terra l'appartamento, ed interrato il locale cantina

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2008 e 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'appartamento, e m. 2,60 la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Il grado di finitura dell'abitazione è di buona fattura e la stessa si presenta in ottimo stato di conservazione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: ottime
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in grès condizioni: ottime
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antifurto</i>	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: radiante a pavimento condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Riscaldamento condominiale
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	-
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Note</i>	Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento a pavimento, alimentati da caldaia condominiale, dotata di impianto solare termico.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
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



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa sub. 16**

Autorimessa posto al piano interrato, con accesso diretto dal locale cantina di proprietà e dal corsello condominiale.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2008 e 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in ottimo stato di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: ferro condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Mornichello 5

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Relazione di nuova palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/2008 al n. di prot. 1228

NOTE: Presa d'atto del Comune in data 01/03/2008; Comunicazione di inizio lavori protocollata in data 21/03/2008 n. 002022

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Mornichello 5

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/11/2009 al n. di prot. 6623
Abitabilità/agibilità in data 01/07/2010 al n. di prot. 3882
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Mornichello 5

Numero pratica: CILA 9150

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata

Per lavori: Demolizione di tavolato interno

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/12/2015 al n. di prot. 9150

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Mornichello 5

Numero pratica: CILA 2121

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata

Per lavori: Chiusura apertura poretta interna e formazione recito cani

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/03/2016 al n. di prot. 2121

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Relazione di nuova palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/2008 al n. di prot. 1228

NOTE: Presa d'atto del Comune in data 01/03/2008; Comunicazione di inizio lavori protocollata in data 21/03/2008 n. 002022

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/11/2009 al n. di prot. 6623

Abitabilità/agibilità in data 01/07/2010 al n. di prot. 3882

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 16

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Mornichello 5

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

Note: L'appartamento risulta conforme alle concessioni edilizie depositate

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna

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

Note: L'autorimessa risulta conforme alle pratiche edilizie presentate in comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Mornichello 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 08.06.2017
Zona omogenea:	Ambito residenziale integrato - Tessuto residenziale integrato - Comparti
Norme tecniche di attuazione:	Nelle aree sottoposte a Piano attuativo o atto di programmazione negoziata l'intervento è subordinato all'ottenimento dei titoli abilitativi nel rispetto delle relative Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di adozione del P.G.T. Nuove o eventuali modifiche alle convenzioni in essere possono prevedere modalità convenzionali che prevedano prioritariamente finalità legate alle esigenze del P.G.T. con prevalenza, laddove possibile, a gli elementi indicati quali "Struttura e progetto del Documento di Piano in Variante":
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:	1519,00
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	2300 + 15% (incentivo bioclimatico)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	12.04 mc da suddividere per i condomini
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 16.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 08.06.2017
Zona omogenea:	Ambito residenziale integrato - Tessuto residenziale integrato – Comparti
Norme tecniche di attuazione:	Nelle aree sottoposte a Piano attuativo o atto di programmazione negoziata l'intervento è subordinato all'ottenimento dei titoli abilitativi nel rispetto delle relative Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di adozione del P.G.T. Nuove o eventuali modifiche alle convenzioni in essere possono prevedere modalità convenzionali che prevedano prioritariamente finalità legate alle esigenze del P.G.T. con prevalenza, laddove possibile, a gli elementi indicati quali "Struttura e progetto del Documento di Piano in Variante":
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mq 1519,00
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	3 Piani
Volume massimo ammesso:	2300 + 15% (incentivo bioclimatico)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	12.04 mc da suddividere per le abitazioni di condominio

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Mornichello 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata raffigurazione grafica dell'appartamento

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere trasmessa pratica denuncia di variazione catastale con aggiornamento della scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria catastali	€ 50,00
Spese tecniche per la presentazione di denuncia di variazione catastale	€ 350,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: deve essere aggiornata la scheda catastale dell'immobile

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna

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

Note: La scheda catastale delle autorimessa risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 22/05/2006.** 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 23/04/2006 al 23/05/2006. 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 24/04/2007 al 30/11/2015. 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 01/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO Trascrizione del 21/12/2015 - Registro Generale 52009 Registro Particolare 36216 Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bergamo il 01/12/2015 repertorio 377 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 09/07/2007 - Registro Generale 16630 Atto Not.Farhat Jean-Pierre Repertorio 162753/48203 del 19/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trascrizione del 30/05/2006 - Registro Generale 19298 Atto Not.Farhat Jean-Pierre Repertorio 159050/45929 del 23/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 24/06/2002 - Registro Generale 19298 Atto Not. Fabio Gianbellino Repertorio 23970/15049 del 21/06/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/05/2006. 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 23/04/2006 al 23/05/2006. 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 24/04/2007 al 30/11/2015. 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 01/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO Trascrizione del 21/12/2015 - Registro Generale 52009 Registro Particolare 36216 Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bergamo il 01/12/2015 repertorio 377 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 09/07/2007 - Registro Generale 16630 Atto Not.Farhat Jean-Pierre Repertorio 162753/48203 del 19/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 30/05/2006 - Registro Generale 19298 Atto Not.Farhat Jean-Pierre Repertorio 159050/45929 del 23/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 24/06/2002 - Registro Generale 19298 Atto Not. Fabio Gianbellino Repertorio 23970/15049 del 21/06/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 16

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 16

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 Roggia Mornichello 5

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Roggia Borgogna

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG), Via Roggia Borgogna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2'900,00 che comprendono riscaldamento, acqua sanitaria e spese di gestione del 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: € 4773,44. Si è verificato che il condominio ha presentato un decreto ingiuntivo nei confronti della proprietà, chiedendo la liquidazione di spese condominiali, relative l'appartamento e le due autorimesse, per un importo pari a € 4773,44 (OMISSIS)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi di proprietà condominiale dell'appartamento 96,702

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento non risulta accessibile a disabili ma adattabile;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio risulta dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato, dotato di impianto solare termico.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: All'interno della richiesta di abitabilità reperita all'Ufficio Tecnico Comunale, è presente una certificazione collettiva di tutti gli appartamenti, che attribuisce classe energetica B all'interno condominio.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'appartamento non è soggetto a vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Oltre al decreto ingiuntivo inviato dal condominio nei confronti della proprietà, non si ha l'evidenza di ulteriori cause in corso o atti ablativi

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG), Via Roggia Borgogna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 107,00.

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: € 4773,44. Si è verificato che il condominio ha presentato un decreto ingiuntivo nei confronti della proprietà, chiedendo la liquidazione di spese condominiali, relative l'appartamento e le due autorimesse, per un importo pari a € 4773,44 (OMISSIS)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi di proprietà condominiale dell'autorimessa 18,715

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'autorimessa non risulta accessibile a disabili ma adattabile;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le autorimesse condominiali non sono dotate di particolari dotazioni

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessaria

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'autorimessa non è soggetto a vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Oltre al decreto ingiuntivo inviato dal condominio nei confronti della proprietà, non si ha l'evidenza di ulteriori cause in corso o atti ablativi

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	93,54	1,00	93,54
Cantina	sup lorda di pavimento	22,00	0,70	15,40
Balcone	sup lorda di pavimento	16,55	0,33	5,46
Giardino	sup lorda di pavimento	91,60	0,10	9,16
		223,69		123,56

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.

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 16

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Accessori:

Autorimessa sub. 16 1. Box	Identificato al n. Sub. 16 Posto al piano interrato Composto da un locale Sviluppa una superficie complessiva di 29,58 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 27870
-------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Data la conformazione dell'immobile il lotto non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cavernago (BG), Via Roggia Mornichello 5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG), Via Roggia Borgogna

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 simili 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 Cavernago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona di Calcinato ;

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

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

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Cavernago (BG), Via Roggia Mornichello 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.916,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	93,54	€ 1.100,00	€ 102.894,00
Cantina	15,40	€ 1.100,00	€ 16.940,00
Balcone	5,46	€ 1.100,00	€ 6.006,00
Giardino	9,16	€ 1.100,00	€ 10.076,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.916,00
Valore corpo			€ 135.916,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.916,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.916,00

**Autorimessa sub. 16. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box
Cavernago (BG), Via Roggia Mornichello 5**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 27.870,00
Valore complessivo intero			€ 27.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.870,00

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]	123,56	€ 135.916,00	€ 135.916,00
Autorimessa sub. 16	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box	29,58	€ 27.870,00	€ 27.870,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.189,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Arrotondamenti	€ 3,30
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 155.200,00
Valore diritto e quota	€ 155.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 155.200,00
---	---------------------

Lotto: 002 - Autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Autorimessa sub. 11.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] -

[REDACTED] per la quota di 1/1, foglio 8, particella 1951, subalterno 11, indirizzo Via Roggia Mornichello, piano Interrato, comune C396, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 25,52

Derivante da: costituzione del 09/06/2010 n. BG01884882Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 9,018 Millesimi condominiali; le parti comuni condominiali sono censite al sub. 24 e comprendono: scivolo di ingresso, corbello di accesso alle autorimesse, vialetto di ingresso e vano scala condominiale, corridoio al piano interrato, locale caldaia e tecnico al piano interrato.Confini: L'autorimessa confina con il mapp. 1979; a est con corsello condominiale (sub. 24); a sud con altra unità immobiliare (sub. 12); a ovest con il mapp. 1718**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)**

L'immobile oggetto del presente lotto consiste in un box auto posto la piano interrato e accessibile da corsello di manovra comune. E' situato nel Comune di Cavernago (BG) in zona periferica del centro abitato , in area residenziale di recente costruzione . Il Comune di Cavernago dista circa 12 Km. da Bergamo, si estende su un territorio pianeggiante a 199 di altitudine e la sua popolazione di n° 2640 abitanti. Il territorio Comunale è attraversato dalla Strada Statale n° 498 che collega Bergamo a Brescia inoltre la stessa consente di raggiungere facilmente l'ingresso autostradale A4 di Seriate distante 5 km , l'aeroporto di Orio al Serio ed il vicino complesso commerciale di Oriocenter. Il paese negli ultimi decenni ha acquisito un'importanza sempre maggiore grazie alla presenza di due storici castelli , il castello di Malaga , edificato a metà del 300 , che è stato successivamente dimora del Condottiero Bartolomeo Colleoni, ed il castelli di Malaga.

Caratteristiche zona: periferica Buone**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (Buono), Negozio alimentari (Scarsa), Istruzione primaria e secondaria (Buona), centri per attività sportiva (Buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Serio.

Attrazioni storiche: Castello di Malpaga e Cavernago.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus di linea 600 mt., Casello autostradale di Seriate 5,70 Km, Stazione ferroviaria di Seriate 9,00 Km, Aeroporto di Orio al Serio 12,00 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa sub. 11**

l'autorimessa è posta al piano interrato, risulta accessibile da ampio scivolo, corsello di manovra e scale condominiali

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2008 e 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in buono stato di manutenzione generale

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Denuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Relazione di nuova palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/02/2008 al n. di prot. 1228

Numero pratica: Demuncia di inizio attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/11/2009 al n. di prot. 6623

Abitabilità/agibilità in data 01/07/2010 al n. di prot. 3882

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 11.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna

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

Note: L'autorimessa risulta conforme alle pratiche edilizie presentate in comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 11.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 08.06.2017

Zona omogenea:	Ambito residenziale integrato - Tessuto residenziale integrato – Comparti
Norme tecniche di attuazione:	Nelle aree sottoposte a Piano attuativo o atto di programmazione negoziata l'intervento è subordinato all'ottenimento del titolo abilitativo nel rispetto delle relative Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di adozione del P.G.T. Nuove o eventuali modifiche alle convenzioni in essere possono prevedere modalità convenzionali che prevedano prioritariamente finalità legate alle esigenze del P.G.T. con prevalenza, laddove possibile, a gli elementi indicati quali "Struttura e progetto del Documento di Piano in Variante":
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:	1519,00 mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	2300 + 15% (incentivo bioclimatico)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	12.04 mc da suddividere per le abitazioni di condominio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 11.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Borgogna

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

Note: La scheda catastale delle autorimessa risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **22/05/2006**. 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 23/05/2006 al 23/04/2027. 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 24/04/2007 al 30/11/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - 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: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO Trascrizione del 21/12/2015 - Registro Generale 52009 Registro Particolare 36216 Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bergamo il 01/12/2015 repertorio 377 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 09/07/2007 - Registro Generale 16630 Atto Not.Farhat Jean-Pierre Repertorio 162753/48203 del 19/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 30/05/2006 - Registro Generale 19298 Atto Not.Farhat Jean-Pierre Repertorio 159050/45929 del 23/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 24/06/2002 - Registro Generale 19298 Atto Not. Fabio Gianbellino Repertorio 23970/15049 del 21/06/2002

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 11

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: Autorimessa sub. 11

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Roggia Borgogna

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 52,00.

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: € 4773,44. Si è verificato che il condominio ha presentato un decreto ingiuntivo nei confronti della proprietà, chiedendo la liquidazione di spese condominiali, relative l'appartamento e le due autorimesse, per un importo pari a € 4773,44 (OMISSIS)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi di proprietà condominiale dell'autorimessa 9,018

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'autorimessa non risulta accessibile a disabili ma adattabile;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le autorimesse condominiali non sono dotate di particolari dotazioni

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: l'autorimessa non necessita di certificazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'autorimessa non è soggetto a vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Oltre al decreto ingiuntivo inviato dal condominio nei confronti della proprietà, non si ha l'evidenza di ulteriori cause in corso o atti ablativi

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Autorimessa sub. 11**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Accessori:

Autorimessa sub. 11 1. Box singolo	Identificato al n. Sub. 11 Posto al piano interrato Composto da un locale Sviluppa una superficie complessiva di 15,92 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 15000
---------------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

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 Cavernago;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona di Calcinate ;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per autorimesse singole, prezzo a corpo 13000/15000€;
 Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2023.

12.3 Valutazione corpi:

Autorimessa sub. 11. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box singolo Cavernago (BG), Via Roggia Mornichello 5

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa sub. 11	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box singolo	15,92	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 14.250,00
Valore diritto e quota	€ 14.250,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.250,00
---	--------------------

08-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza