Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 252/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà
Codice fiscale: CGIGZL65D41A794G
Partita IVA: 04651470165
Studio in: P.le San Paolo 28 - 24128 Bergamo
Telefono: 3472736592
Email: leyla.ciaga@gmail.com
Pec: graziella.ciaga@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Pradalunga (BG)**
via Fara, 30

INDICE

Lotto: 001 - Villa con giardino e piscina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: Villa con giardino e piscina 4
2. DESCRIZIONE 5
DESCRIZIONE GENERALE 5
Corpo: Villa con giardino e piscina 5
3. PRATICHE EDILIZIE 10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 11
Corpo: Villa con giardino e piscina 11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 11
Corpo: Villa con giardino e piscina 11
5. CONFORMITÀ CATASTALE 12
Corpo: Villa con giardino e piscina 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 12
Corpo: 12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13
Corpo: Villa con giardino e piscina 13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 14
Corpo: Villa con giardino e piscina 14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 15
11. STATO DI POSSESSO 15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15
Criterio di stima 15
Fonti d'informazione 16
Valutazione corpi 16
Adeguamenti e correzioni della stima 17
Prezzo base d'asta del lotto 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2024 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. Graziella Leyla Ciagà
Data nomina: 18-06-2024
Data giuramento: 18-06-2024
Data sopralluogo: 16-07-2024
Cronologia operazioni peritali:
16-07-2024 - Sopralluogo congiunto con il Custode;
26-07-2024 - Accesso agli atti (Comune di Pradalunga);
05-09-2024 - Colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale;
05-09-2024 - Istanza correzione indirizzo autorimesse all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Bergamo);
09-09-2024 - Secondo sopralluogo presso l'immobile pignorato;
12-09-2024 - Indagini urbanistiche e edilizie presso il Comune di Pradalunga.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Pradalunga (BG)**
via Fara, 30

Lotto: 001 - Villa con giardino e piscina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa con giardino e piscina.

Abitazione in ville [A8] sito in via Fara, 30

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero.
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) - Piena proprietà, foglio 6, particella 4672, subalterno 704, indirizzo via Fara, 30, piano S1 - T - 1, Comune Pradalunga, categoria A/8, classe 1, consistenza 17 vani, superficie totale mq. 576 - totale escluse aree scoperte mq. 576, rendita € 2.458,33.

Derivante da: - Variazione del 08/08/2017: variazione di classamento - pratica n. BG0113495 in atti dal 08/08/2017 (n. 24728.1/2017); - Ampliamento del 05/08/2016: pratica n. BG0099040 in atti dal 08/08/2016 (n. 24560.1/2016); - Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 19/03/1999: fusione e ampliamento in atti dal 19/03/1999 (n. D01618.1/1999).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) - Piena proprietà, foglio 6, particella 4672, subalterno 10, indirizzo via Fara, 30, piano S1, Comune Pradalunga, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 24, superficie totale mq. 24, rendita € 37,18.

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 27/03/1999: variazione a lavori ultimati in atti dal 27/03/1999 (n. D01891.1/1999); - Costituzione del 05/08/1996: in atti dal 29/12/1998 (n. 15109.1/1996).

Confini: da nord ed in senso orario: sub. 11, sub. 704, sub. 3 (b.c.n.c. corsello comune ai sub. 704, 10 e 11).

Note: In data 05/09/2024 è stata presentata istanza all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Bergamo) per la correzione del numero civico da n. 24 a n. 30. All'istanza, in corso di evasione, è stato assegnato in data 09/09/2024 il prot. n.148084.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) - Piena proprietà, foglio 6, particella 4672, subalterno 11, indirizzo via Fara, 30, piano S1, Comune Pradalunga, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 20, superficie totale mq. 20, rendita € 30,99.

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 27/03/1999: variazione a lavori ultimati in atti dal 27/03/1999 (n. D01892.1/1999); - Costituzione del 05/08/1996: in atti dal 29/12/1998 (n. 15109.1/1996).

Confini: da nord ed in senso orario: terrapieno, sub. 704, sub. 10 e sub. 3 (b.c.n.c. corsello comune ai sub. 704, 10 e 11).

Note: In data 05/09/2024 è stata presentata istanza all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Bergamo) per la correzione del numero civico da n. 24 a n. 30. All'istanza, in corso di evasione, è stato assegnato in data 09/09/2024 il prot. n.148084.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si segnala che la proprietà comprende anche il mappale 703, che corrisponde ad una porzione del giardino (210,00 mq), come da atto di compravendita del 15/04/2005 (vedi allegato n. 3). Tale bene non è ad oggi inserito nel pignoramento.
Note generali: Si precisa che il mappale 4672/3 costituisce bene comune non censibile è comune ai subalterni 704, 10 e 11. Si precisa inoltre che il mappale 4672/1 (accesso pedonale e carrale) è comune ai sub. 704, 10 e 11, e ai sub. 8, 12, 13, 14 e 705 della proprietà limitrofa (vedi foto n.ri 3 e 4).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto di stima - villa con giardino e piscina - sono ubicate nell'area identificata al Catasto Terreni come segue: foglio 9, mappale 4672, Ente Urbano di are 51.30. Su tale area sorge un ulteriore fabbricato con giardino e piscina non oggetto della presente stima. La villa con piscina e giardino esclusivo si trova in una zona collinare tra il fiume Serio e il Monte Misma, al margine Sud dell'abitato di Pradalunga. Si tratta di una villa di lusso costruita nel 1998 (con piscina realizzata nel 2012) collocata sulle pendici di una collina, arretrata rispetto alla via Fara e con orientamento Est-Ovest. La villa ha n. 2 piani fuori terra con zona giorno a piano terra e zona notte al primo piano, oltre a un piano interrato destinato a box, locali di sgombero e vani tecnici. La villa ha una superficie di circa 850 mq, sviluppati su tre piani, il fabbricato della piscina ha una superficie di 180 mq e il giardino ha un'estensione di circa 1.200 mq.
L'accesso carrale e pedonale alla proprietà avviene da via Fara attraverso l'area identificata dal sub. 1 (b.c.n.c. ai sub. 8, 10, 11, 12, 13, 14, 704 e 705).
Vedi allegato n. 1 - Documentazione fotografica.

Caratteristiche zona: collinare di pregio
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria G. Rodari a 280 metri, Scuola Media Papa Paolo VI a 600 metri, Chiesa Padre Carrara a 290 metri, Municipio a 1,6 km
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Bergamo a 11 km.
Attrazioni paesaggistiche: Monte Misma, fiume Serio.
Attrazioni storiche: Santuario Santa Maria della Forcella a 5 km.
Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Il Caravaggio (Orio al Serio) a 18 km, Autobus (linea extraurbana Bergamo-Alzano Lombardo) a 650 metri, Fermata T1 (Nembro Saletti) a 4 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al corpo **Villa con giardino e piscina**

Alla proprietà si accede tramite ingresso carrale e pedonale da via Fara al civico n. 30.
Varcati i cancelli di ingresso si entra in un ampio cortile (condiviso con la proprietà adiacente) da cui si accede direttamente in quota al piano interrato che è in parte ricavato in un terrapieno, mentre una rampa consente l'accesso, tramite un ulteriore cancello, al piano terra della villa e al suo giardino esclusivo.
La villa, costruita nel 1998 su progetto del Geom. Giovanni Chiodelli, ha una pianta ad andamento rettangolare (10 metri x 20 metri) con un portico lungo facciata Ovest (30 mq) e una veranda in corrispondenza della facciata Est (38 mq). È circondata da un grande giardino che si estende in gran parte oltre la facciata Est con un ampio prato, siepi e arbusti, oltre ad una parte "a scarpata" che scende con alberi e arbusti verso il sottostante piano stradale.
Il piano interrato (418 mq), con altezza di 3,40 metri, si articola in diversi ambienti adibiti a autorimessa, magazzino, servizi igienici, locali tecnici e cantina. Nei locali adibiti a magazzino è stato realizzato un soppalco a struttura metallica con relativa scala di accesso. Una intercapedine in c.a. con griglie di areazione circonda su tre lati il piano interrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al piano superiore si può accedere anche tramite una scala interna, mentre la scala che collegava il seminterrato direttamente al giardino è stata murata.
Il piano terra (200 mq), con altezza di 2,70 metri, è adibito a zona giorno con ampi soggiorni (93 mq), sala da pranzo e cucina (50 mq), bagno (8 mq) e ingresso (4 mq).
Il primo piano (198 mq), con altezza 2,70 metri, è adibito a zona notte e presenta due camere da letto singole (13 mq e 15 mq) con un bagno (6 mq) e una lavanderia (6 mq), una grande camera da letto matrimoniale (23 mq) esposta a Est con bagno (11 mq) e cabina armadio (10 mq), un'altra camera da letto matrimoniale (18 mq) esposta a Ovest con un grande bagno dotato anche di vasca idromassaggio, sauna (20 mq) e una cabina armadio (10 mq). Il primo piano presenta, inoltre, ampi balconi (superficie totale 75 mq) a servizio delle quattro camere da letto. Tutte le finiture interne e i materiali sono di pregio (parquet in rovere e mogano, marmi, stucchi, ceramiche di alta gamma, serramenti in legno, ecc..).
La villa è dotata di una piscina (12 metri x 3,50 metri) interrata e coperta all'interno di un volume (180 mq), realizzato nel 2012 su progetto dell'arch. Francesco Adobati, in aderenza al fianco Sud che comprende anche una sauna, un bagno, una lavanderia e due locali tecnici. La piscina non è attualmente utilizzabile a causa del malfunzionamento degli impianti.
Vedi allegato n. 1 - Documentazione fotografica.

Superficie complessiva di circa mq **2.482,00**
L'edificio è stato costruito nel: 1998 (la villa), 2012 (la piscina)
Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 metri (piano interrato) e 2,70 metri (piano terra e primo piano)
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: La villa versa in buono stato di manutenzione dal punto di vista architettonico e delle finiture interne, mentre gli impianti, di cui la proprietà non è stato in grado di fornire la documentazione relativa allo stato di manutenzione, sono tutti da revisionare. Si segnala che il locale caldaia non è a norma. Il volume della piscina presenta un degrado diffuso nel manto di copertura che deve essere rifatto (vedi foto n. 67) e anche in questo caso gli impianti sono da revisionare e attualmente non funzionanti. Il giardino si trova in ottimo stato di manutenzione per quanto riguarda la parte a prato, mentre la scarpata verso il sottostante piano stradale presenta un evidente dissesto a cui è stato fatto fronte, provvisoriamente, con la realizzazione di una rete di contenimento del terreno (vedi foto nn. 24-26, 28-29).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** Note: Parapetti in ferro.
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a. e legno** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Piscina.
Fondazioni	tipologia: **continue e a plinti isolati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **al rustico** ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti** Note: Scala che sale dal piano interrato direttamente al giardino. L'accesso della scala al giardino è stato murato (vedi foto n. 34).
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **ottime** Note: Scala che collega i tre piani della villa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Solai	tipologia: **solaio misto in laterizio e c.a.** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **pilastri in c.a.** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piscina.
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo** Note: Cancello carrale all'interno della proprietà.
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** apertura: **elettrica** condizioni: **da revisionare** Note: Ingresso pedonale condiviso con la proprietà adiacente. L'apertura del cancello non funziona.
Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** Note: Ingresso carrale condiviso con la proprietà adiacente.
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** Note: Serramenti a tenuta e con doppi vetri.
Infissi esterni	tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Veranda. Serramenti a tenuta con doppi vetri. Un vetro è danneggiato (vedi foto nn. 56, 57).
Infissi esterni	tipologia: **fissi** materiale: **metallo** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: Piano interrato (vedi foto nn. 31-32). Serramenti a tenuta e doppi vetri.
Infissi esterni	tipologia: **ante scorrevoli e fisse** materiale: **metallo** protezione: **inesistente** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piscina
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **scorrevole** materiale: **legno e vetro** condizioni: **ottime** Note: Porta scorrevole al piano terra tra il soggiorno e il locale di sgombero e al primo piano (vedi foto nn. 50, 51, 58).
Manto di copertura	materiale: **coppi in laterizio** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **vetro e acciaio** coibentazione: **guaina in materiale plastico** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: Piscina
Pareti esterne	materiale: **muartura e c.a.** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pareti esterne	materiale: **muartura e c.a.** rivestimento: **pietra** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: Basamento del piano interrato e portico/veranda verso il giardino.
Pavim. Esterna	materiale: **pietra** condizioni: **ottime** Note: Cortile e rampa in porfido (vedi foto nn. 4, 5).
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piano interrato.
Pavim. Interna	materiale: **legno prefinito** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piano interrato (parte adibita a magazzino).
Pavim. Interna	materiale: **parquet in rovere e mogano** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piano terra e primo Piano.
Pavim. Interna	materiale: **moquette** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Locale di sgombero al piano terra, cucina e veranda (vedi foto nn. 50-53).
Pavim. Interna	materiale: **parquet e ceramica** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Bagni al primo piano.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Intercapedine al Piano interrato.
Pavim. Interna	materiale: **pietra e listoni in legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piscina.
Plafoni	materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piano interrato.
Plafoni	materiale: **stucco veneziano** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: Piano terra e primo piano.
Plafoni	materiale: **legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Veranda.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** Note: Porta blindata d'ingresso della villa a Piano terra (vedi foto n. 5).
Portone di ingresso	tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **buone** Note: Porta d'ingresso al piano interrato. Funzionamento elettrico.
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle di ceramica di alta gamma** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: Piano terra e primo piano.
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: Piano terra.
Rivestimento	materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piano interrato.
Rivestimento	materiale: **stucco veneziano** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: Piano terra e primo piano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rivestimento	ubicazione: **cucina e locale di sgombero** materiale: **carta da parati** condizioni: **buone** Note: Vedi foto nn. 53-54.
Rivestimento	materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Piscina.
Rivestimento	ubicazione: **sauna** materiale: **legno** condizioni: **buone** Note: Vedi foto nn. 14, 71.
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **legno e marmo** condizioni: **ottime** Note: Scala che collega i tre piani della villa (vedi foto nn. 38, 46, 58).
Impianti	
Antifurto	tipologia: **a radars e contatti perimetrali** condizioni: **buone** Note: Impianto antintrusione con telecamere e sensori di movimento (esterni e interni).
Citofonico	tipologia: **video citofono** condizioni: **scarse** Note: L'impianto è attualmente non funzionante.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** Note: Da revisionare.
Energia solare	tipologia: **pannelli fotovoltaici** condizioni: **buone** Note: I pannelli sono collocati sulla falda Ovest e l'energia elettrica prodotta è immessa in rete.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **a pavimento** condizioni: **da revisionare** Note: Nella veranda ci sono due termosifoni. Il Piano interrato non è riscaldato.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **impianto a aria con diffusori a soffitto** condizioni: **da revisionare** Riferito limitatamente a: Piscina.
Varie	
Soppalco al piano interrato con struttura e scala in acciaio, pavimentazione in truciolare (vedi foto nn. 35-36).	
Camino al piano terra funzionante ma non rispondente all'attuale normativa (vedi foto n. 53).	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998 (villa), 2012 (piscina)
Note	Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico della piscina (vedi allegato n. 10) ma non della villa. Entrambi gli impianti sono da revisionare.
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaie a metano
Potenza nominale	35 Kwatt (villa)
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998 (villa), 2012 (piscina)
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note	Gli impianti sono da revisionare. Il locale caldaia a servizio della villa (ubicato nel piano interrato) non è a norma a causa della scarsa ventilazione e della mancanza della porta tagliafuoco. Non sono stati forniti dalla proprietà i libretti delle due caldaie.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto di climatizzazione (UTA) della piscina deve essere revisionato perché non funzionante da circa 2/3 anni.
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 648
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione n. 2 fabbricati bifamigliari a schiera
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/05/1992 al n. di prot.
Rilascio in data 10/06/1992 al n. di prot. 2975

Numero pratica: Concessione Edilizia in variante n. 960
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Modifiche in corso d'opera - 2a variante alla C.E. 648/92
Oggetto: variante
Presentazione in data 10/09/1996 al n. di prot. 6487
Rilascio in data 14/02/1997 al n. di prot. 2236

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 1027
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione portico al piano terra in adiacenza al lato nord/est - 3a varainte alla C.E. 648/92 (Villa C+D)
Oggetto: variante
Presentazione in data 10/02/1998 al n. di prot. 1031
Rilascio in data 30/03/1998 al n. di prot. 3142

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 1253 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale per formazione piscina coperta e locali accessori con riconfigurazione del locale cucina esistente
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/08/2007 al n. di prot. 6261
Rilascio in data 21/11/2007 al n. di prot. 9173

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 1321
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per lavori: ampliamento piscina, realizzazione vani tecnici e ridistribuzione servizi igienici - variante al PdC 1253/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/11/2001 al n. di prot. 8443
Rilascio in data 23/12/2011 al n. di prot. 4100

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villa con giardino e piscina.
Abitazione in ville [A8] sito in via Fara, 30

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- al piano interrato mancanza di alcuni tavolati nel locale lavanderia;
- al piano terra mancanza delle pareti divisorie del locale cucina, come autorizzate con PdC n. 1253/2007; in mancanza di tali pareti l'attuale locale cucina non presenta i necessari rapporti aeroilluminanti a norma di legge;
- al piano terra presenza di una tettoia con struttura metallica e copertura in vetro sopra l'ingresso principale della villa (vedi foto n. 5).

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.6 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.000,00
Spese tecniche pratica edilizia	€ 3.000,00
	Totale oneri: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Si allega copia delle autorizzazioni edilizie (allegato n. 5).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villa con giardino e piscina.
Abitazione in ville [A8] sito in via Fara, 30

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 04 del 19/03/2019 (variante n. 6), pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 15/05/2019.
Zona omogenea:	B1 - Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva
Norme tecniche di attuazione:	art. 18 N.T.A. - elaborato n. C5/var (vedi allegato n. 6 - Estratto P.G.T e N.T.A.).
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 del 11/04/2024, pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 del 02/05/2024.
Zona omogenea:	B1 - Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva
Norme tecniche di attuazione:	art. 39 N.T.A. - elaborato n. C6 (vedi allegato n. 6 - Estratto P.G.T e N.T.A.).
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq (P.G.T. approvato) - 0,50 mq/mq (P.G.T. adottato)
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Si precisa che l'originario mappale 4672/701 (attuale mappale 4672/704) è oggetto di vincolo volumetrico con atto del 20/11/2008 rep. n. 106942/19301 notaio Salvatore Lombardo, trascritto a Bergamo il 04/12/2008 ai nn. 75499/43546.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villa con giardino e piscina.
Abitazione in ville [A8] sito in via Fara, 30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano terra: apertura di due piccole finestre nell'ingresso, mancanza dei tavolati della zona cucina/pranzo, chiusura della scala tra piano terra e piano interrato, serramento nella veranda. Piano interrato: mancanza di alcuni tavolati a chiusura del locale lavanderia.

Regolarizzabili mediante: DOCFA - Variazione planimetria catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e oneri	€ 1.000,00
	Totale oneri: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: La scheda planimetrica, non corrisponde allo stato di fatto a causa di difformità di alcuni tavolati al piano interrato e al piano terra (vedi allegato n. 7).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** 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.
Note: per acquisto di un alloggio in costruzione (originariamente mappale 4672/6, successivamente 4672/701 e attualmente 4672/704) e di tre autorimesse in costruzione mappali 4672/9 (successivamente divenuto parte del mappale 4672/701 e attualmente parte del 4672/704), 4672/10 e 4672/11, per acquisto dalla società OMISSIS e C. s.n.c. Si segnala inoltre che con atto in data15/04/2005 rep. n. 97400/14063 notaio Salvatore Lombardo, trascritto a Bergamo il 20/04/2005 ai nn. 20910/13981, il mappale 4672/703 veniva acquistato dalla sig.ra OMISSIS, diventando parte integrante della proprietà (vedi allegato n. 3). Tale mappale ad oggi non risulta oggetto del presente pignoramento.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da concessione a garanzia di credito a rogito di OMISSIS in data 09/03/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: L'ipoteca grava sull'originario mappale 4672/701 (attuale 4672/704), e sui mappali 4672/10 e 4672/11. A margine della suddetta iscrizione sussiste un annotamento del 06/10/2008 ai nn. 62269/13777 per atto di proroga di apertura di credito.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di OMISSIS in data 27/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Note: L'ipoteca grava sull'originario mappale 4672/701 (attuale 4672/704), e sui mappali 4672/10 e 4672/11. Durata 10 anni.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito di OMISSIS in data 29/11/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: L'ipoteca grava sull'originario mappale 4672/701 (attuale 4672/704), sui mappali 4672/10 e 4672/11, e sul mappale 4672/703 (parte del giardino non pignorato). Durata 2 anni. Debitore non datore di ipoteca Alexander s.r.l. A margine della suddetta iscrizione sussiste un annotamento del 02/04/2015 ai nn. 12707/1827 per atto di dilazione dei termini di rimborso apertura.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo a rogito di OMISSIS in data 27/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.467,25; Importo capitale: € 10.763,94; Note: L'ipoteca grava tra gli altri sui mappali 4672/704, 4672/10, 4672/11 e 4672/703 (parte del giardino non pignorato).

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da decreto ingiuntivo a rogito di OMISSIS in data 06/09/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20.715,00; Importo capitale: € 10.650,00; Note: L'ipoteca grava tra gli altri sui mappali 4672/704, 4672/10, 4672/11 e 4672/703 (parte del giardino non pignorato).

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 10/11/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2017 ai nn. OMISSIS; gravante tra gli altri sui mappali 4672/704, 4672/10, 4672/11 e 4672/703 (parte del giardino non pignorato).

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 02/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. OMISSIS; gravante sui mappali 4672/704, 4672/10 e 4672/11 e 4672/703.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Costituzione di vincolo volumetrico a rogito di OMISSIS in data 20/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2008 ai nn. OMISSIS; a favore del Comune di Pradalunga e gravante l'originario mappale 4672/701, attualmente identificato dal mappale 4672/704.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa con giardino e piscina

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: Villa con giardino e piscina
Abitazione in ville [A8] sito in Pradalunga (BG), via Fara, 30
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: nessuna.
Note: L'immobile oggetto di stima non è inserito in un complesso condominiale. La manutenzione dell'accesso comune (4672/1) non essendo regolamentata è gestita in maniera congiunta con la comproprietà adiacente.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
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: nessuno
Avvertenze ulteriori: non risulta alcun provvedimento in corso.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villa con giardino e piscina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata determinata calcolando le superfici lorde come segue: 100% vani d'abitazione (piano terra e primo piano); 60% veranda e spazi della piscina (piano terra); 35% portici al piano terra; 33% balconi (primo piano); 50% piano interrato; 10% giardino (per la quota parte di un'area equivalente alla superficie residenziale) e 2% giardino (superficie eccedente). La vasca d'acqua della piscina è stata valutata a corpo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali di abitazione al piano terra	Sup. lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
Portico al piano terra	Sup. lorda di pavimento	30,00	0,35	10,50
Veranda al piano terra	Sup. lorda di pavimento	38,00	0,60	22,80
Area piscina al piano terra	Sup. lorda di pavimento	145,00	0,60	87,00
Area wellness e locali tecnici	Sup. lorda di pavimento	35,00	0,60	21,00
Locali di abitazione al piano primo	Sup. lorda di pavimento	198,00	1,00	198,00
Balconi al piano primo	Sup. lorda di pavimento	75,00	0,33	24,75
Locale di sgombero, cantina, bagno, locale caldaia, ripostiglio e lavanderia al piano interrato	Sup. lorda di pavimento	366,00	0,50	183,00
Corsello e scala al piano interrato (sub. 3)	Sup. lorda di pavimento	143,00	0,50	71,50
Autorimessa al piano interrato (sub. 10)	Sup. lorda di pavimento	28,00	0,50	14,00
Autorimessa al piano interrato (sub. 11)	Sup. lorda di pavimento	24,00	0,50	12,00
Giardino	Sup. lorda di pavimento	400,00	0,10	40,00
Giardino (area eccedente)	Sup. lorda di pavimento	800,00	0,02	16,00
		2.482,00		**900,55**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: semestre 2 - anno 2023
Zona: Pradalunga
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Ville e villini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 1000
Valore di mercato max (€/mq): 1500

Accessori

Villa con giardino e piscina 1. Piscina	Posta al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 42 mq Valore a corpo: € **30.000,00**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene attualmente non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criterio di stima:

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo.
Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.
Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione in un'area collinare di pregio, la buona dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, la qualità delle finiture interne, la dimensione considerevole, la dotazione di servizi accessori di livello superiore all'ordinario (piscina, area benessere, ecc..), la presenza di un ampio giardino esclusivo, il buono stato di manutenzione, l'accessibilità, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.
Trattandosi di un'abitazione di lusso - identificata catastalmente nella categoria A8: abitazioni in ville - si è ritenuto di considerare per la definizione del valore unitario la media dei valori massimi individuati dagli osservatori del mercato immobiliare F.I.M.A.A. e Case e Terreni per i beni di maggiore pregio relativi al territorio di Pradalunga, non essendo presente nei suddetti data provider la specifica categoria riferita ai beni di lusso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale valore - pari a **1.950,00 euro/mq** - è coerente con l'indagine effettuata anche presso gli operatori immobiliari della zona. Non sono stati considerati i valori dell'Agenzia delle Entrate perché disomogenei rispetto all'indagine di mercato.
La vasca della piscina è stata stimata a corpo 30.000,00 euro tenendo conto dei valori correnti di mercato.
Trattandosi di una stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva sono stati apportati gli opportuni adeguamenti per l'assenza della garanzia per vizi che sono stati calcolati pari al 15% al valore del bene dovendosi comunque procedere all'adeguamento degli impianti (villa e piscina) e al rifacimento del manto di copertura del fabbricato adibito a piscina.
Sono stati, inoltre, detratti i costi per gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; COMUNE di Pradalunga;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- F.I.M.A.A. 2023: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari;
- Case e Terreni 2023: Osservatorio Immobiliare dei prezzi dei fabbricati di Bergamo e Provincia;
- OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
- F.I.M.A.A. 2023: nuovi, min. 1.500,00 Euro/mq - max 1.800,00 Euro/mq;
- Case e Terreni 2023: nuovi e/o ristrutturati, min 1.900,00 Euro/mq - max 2.100,00 Euro/mq;
- Agenzia delle Entrate anno 2023-semestre 2: ville e villini (stato di conservazione normale), min. 1.000,00 Euro/mq - max 1.500,00 Euro/mq.;

Altre fonti: Agenzie immobiliari operanti nella zona e atti di compravendita (vedi allegato n. 8).

12.3 Valutazione corpi

Villa con giardino e piscina. Abitazione in ville [A8] con annesso Piscina
Pradalunga (BG), via Fara, 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.756.072,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali di abitazione al piano terra	200,00	€ 1.950,00	€ 390.000,00
Portico al piano terra	10,50	€ 1.950,00	€ 20.475,00
Veranda al piano terra	22,80	€ 1.950,00	€ 44.460,00
Area piscina al piano terra	87,00	€ 1.950,00	€ 169.650,00
Area wellness e locali tecnici	21,00	€ 1.950,00	€ 40.950,00
Locali di abitazione al piano primo	198,00	€ 1.950,00	€ 386.100,00
Balconi al piano primo	24,75	€ 1.950,00	€ 48.262,50
Locale di sgombero, cantina, bagno, locale caldaia, ripostiglio e lavanderia al piano interrato	183,00	€ 1.950,00	€ 356.850,00
Corsello e scala al piano interrato (sub. 3)	71,50	€ 1.950,00	€ 139.425,00
Autorimessa al piano interrato (sub. 10)	14,00	€ 1.950,00	€ 27.300,00
Autorimessa al piano interrato (sub. 11)	12,00	€ 1.950,00	€ 23.400,00
Giardino	40,00	€ 1.950,00	€ 78.000,00
Giardino (area eccedente)	16,00	€ 1.950,00	€ 31.200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.756.072,50
Valore corpo	€ 1.756.072,50
Valore accessori	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 1.786.072,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.786.072,50

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa con giardino e piscina	Abitazione in ville [A8] con annesso Piscina	900,55	€ 1.786.072,50	€ 1.786.072,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 267.910,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 1.513.161,63
Valore diritto e quota	€ 1.513.161,63

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.513.161,62**

Allegati

Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
Allegato n. 2 - Documentazione catastale
Allegato n. 3 - Documentazione sub. 703
Allegato n. 4 - Certificato di stato civile
Allegato n. 5 - Autorizzazioni edilizie
Allegato n. 6 - Estratto P.G.T. e N.T.A .
Allegato n. 7 - Schema delle difformità catastali
Allegato n. 8 - Atto di provenienza
Allegato n. 9 - Ispezione ipotecaria
Allegato n. 10 - Certificazione impianto elettrico (piscina)

20-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Graziella Leyla Ciagà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009