

TRIBUNALE DI BERGAMO**Seconda Sezione Civile****Processo di Divisione Endoesecutiva****Contenzioso Civile N.R.G. 2173/2025**

PROCEDURA ESECUTIVA N.G.R. 453/2024 (già depositata)

AUTORIMESSA MULTIPLA COLLETTIVA

PIANO SEMINTERRATO DEL CONDOMINIO “GIUDICI”

Bratto di Castione della Presolana (BG) in via Antonio Locatelli n. 21

- Giudice dell'Esecuzione/Istruttore: **Dott. Luca Verzeni.**
- Creditore Procedente: OMISSIS
- Procedura Esecutiva 453/2024, Tribunale di Bergamo.
- Legale Creditore Procedente: OMISSIS
- Comproprietari Esecutati: OMISSIS
- Legale Divisione Endoesecutiva: OMISSIS
- Comproprietari Non Esecutati: OMISSIS
- Bene Pignorato: **Castione della Presolana** (BG) 24020 via Antonio Locatelli n. 21.
- Esperto alla Stima: **Arch. Bartolomeo Consonni.**

Per quanto in titolo il G.E. con determina del 19/06/2024 ha richiesto all'Esperto Stimatore nominato la necessità ad acquisire un estratto/integrazione della Perizia Estimativa, già depositata in data 09/12/2024, con riferimento esclusivo alla quota indivisa di 1/2 della sola Autorimessa Multipla, oggetto della Divisione Endoesecutiva, e che sarà posta in vendita all'asta con la determinazione del Prezzo di seguito dichiarato.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

L'Autorimessa Multipla Collettiva è posta al piano seminterrato del Condominio “Giudici” in frazione Bratto di Castione della Presolana (BG), c.a.p. 24020, in via Antonio Locatelli n. 21.

MILLESIMI DI PROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI - COMPETENZA

I millesimi di proprietà delle parti comune (riferimento atto notarile) dell'autorimessa sono 9,10/1000 di competenza.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ampio locale comune a quattro proprietà, già condomini, con capacità dimensionale per quattro posti auto. Con percorso di accesso dalla traversa laterale a via A.Locatelli e ingresso dal cortile condominiale posto a sud del fabbricato. Gli stalli di sosta non sono tracciati, sia a terra che in parete, e l'utilizzazione è da sempre condivisa tra le proprietà. L'organizzazione interna prevede due posti auto nella prima metà entrando e altri due posti auto nella seconda metà e di fondo locale.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Portone d'ingresso in lamiera e tubolari di ferro verniciato, con aperture superiori di ventilazione, verticalmente sezionato e movimentazione manuale a libro nonché chiusura a lucchetto. Murature di perimetro e soletta di copertura in laterocemento parzialmente intonacate e struttura portante in calcestruzzo armato a vista. Pavimentazione in battuto di cemento. Finestratura di ventilazione, posta di fondo su bocca di lupo, ma chiusa da vetratura. Illuminazione di servizio. Impianto elettrico della sola illuminazione. La manutenzione interna e del portone d'ingresso è trascurata.

STATO DI POSSESSO

Le Proprietà Piene e le rispettive quote indivise dell'Autorimessa Multipla Collettiva sono così identificate:

- OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS. Diritto: OMISSIS
- OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS. Diritto: OMISSIS
- OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS. Diritto: OMISSIS
- OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS. Diritto: OMISSIS
- OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS. Diritto: OMISSIS
- OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS. Diritto: OMISSIS

IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Gli immobiliari, oggetto della presente, sono identificati in Catasto Fabbricati nel Comune di Castione della Presolana (C324) provincia di Bergamo, Foglio: n. 25, Particella: n. 2107,

Subalterno: n. 32, Categoria: C/6, Classe: 2, Consistenza: m² 46, Piano: S1, Rendita: Euro 121,16. Indirizzo: via Antonio Locatelli n. 21 (erroneamente riportato nelle schede come via Antonio Locatelli n. 9).

Confini: da un lato via A.Locatelli, da altro lato cortile comune condominiale, da un terzo lato autorimessa contraddistinta con la lettera B e da un quarto lato cantina abbinata al negozio numero 1 e vano scala comune.

DICHIARAZIONE: per l'Autorimessa Multipla Collettiva si dichiara la Conformità Catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Edificazione: Condominio multipiano, costruzione di un fabbricato in Catasto Terreni con nn. 2197 e 4381.

Titolo Abilitativo: Licenza di Costruzione, rilasciata in data 28/11/1961 Prot. 801 e successive Varianti.

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1963 al n. di prot. -

DICHIARAZIONE: per l'Autorimessa Multipla Collettiva non sono state riscontrate irregolarità rispetto al titolo abilitativo originario pertanto si dichiara la Conformità Edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA

– *Strumento urbanistico Approvato*: Piano Governo del Territorio, PGT Variante 2020 Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 15 del 29/06/2021 e Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 18/02/2022.

– *Zona Omogenea*: R2 – Residenziale Esistente.

– *Norme Tecniche di Attuazione*: Zona R2: Residenziale Esistenti. Il piano classifica le aree residenziali esistenti nella zona R2. In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati con destinazione d'uso residenziale. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di interesse storico e architettonico per i quali si applicano le disposizioni previste per il grado d'intervento attribuito, sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti di seguito specificati e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo, attuabili anche con interventi separati, con un incremento della SL fino al 25% e della SCOP fino al 20% riferito alla consistenza dell'edificio alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012). Nella zona R2 non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati autonomi. L'ampliamento è escluso per gli edifici di interesse storico architettonico ricadenti in zona R2. L'altezza

massima di zona è di m 7,50 o quella esistente se maggiore. Deve essere garantito un IPF minimo del 40% o quello esistente se inferiore.

- *Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico*: nessun vincolo di carattere urbanistico.
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità*: nessuno.
- *Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari*: nessuno.
- *Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale*: Superficie Lorda – SL + 25% esistente.
- *Rapporto di copertura*: Superficie Coperta – SCOP + 20% esistente.
- *Altezza massima ammessa*: 7,50 m.
- *Volume massimo ammesso*: -
- *Residua potenzialmente edificatoria*: No.
- *Dichiarazione di Conformità con il PRG/PGT*: Sì.

DICHIARAZIONE: per l'Autorimessa Multipla Collettiva si dichiara la Conformità Urbanistica.

TITOLI DI PROPRIETÀ

PARTE ESECUTATA

Denuncia di Successione: della de cuius OMISSIS (C.F.: OMISSIS) deceduta il OMISSIS, registrata a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS e trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS in favore di OMISSIS (C.F.: OMISSIS), di OMISSIS (C.F.: OMISSIS), di OMISSIS, (C.F.: OMISSIS).

PARTE NON ESECUTATA

Atto di Compravendita: rogato dal Notaio OMISSIS registrato a OMISSIS. Da OMISSIS (C.F.: OMISSIS) a OMISSIS (C.F.: OMISSIS).

Atto di Compravendita: rogato dal Notaio Dott. OMISSIS. Da OMISSIS (C.F.: OMISSIS) a OMISSIS (C.F.: OMISSIS) e OMISSIS (C.F.: OMISSIS).

DICHIARAZIONE: l'Annotazione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore risulta completa.

CONSISTENZA

Il locale Autorimessa Multipla Collettiva si sviluppa una superficie totale netta interna di circa m² 49,15.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'Autorimessa Multipla Collettiva è unico locale con un solo accesso da cortile comune, indivisibile per lotti funzionali, pertanto la vendita è proposta in Lotto Unico.

VALORE DI STIMA – DIRITTO E QUOTA

Lotto Unico - prezzo Base d'Asta € 40.000,00 (diconsi Euro quarantamila/00).

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale.

ALLEGATI:

- Documentazione Catastale e Rilievo fotografico (cartella .zip).
- Fotografie e Planimetria, pubblicazione della vendita (cartella .zip).
- Dati Catastali (formato .rtf).

Ritengo di aver evaso l'incarico ricevuto, resto a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Verzeni per eventuali altri chiarimenti.

Torre de' Roveri, 15 ottobre 2025.

L'Esperto Stimatore

Arch. Bartolomeo Consonni

(f.to digitalmente)