

Studio d'Architettura
Dott. Arch. Elena Novetti

24035 Curno (Bg) - Via Toscana, 12

archnovetti@gmail.com - elena.novetti@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 600/2021 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Promossa da

Contro

G. E. Dott.ssa Laura De Simone

Perito Arch. Elena Novetti

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

NOTA DI DEPOSITO

A seguito della richiesta dell'Ill.mo G.E. dott.ssa Laura De Simone ricevuta in data 15.11.2022 di chiarire perché è stata prospettata la vendita disgiunta dei lotti 2-7 e 8 che il custode evidenzia essere riferiti ad un'unica unità immobiliare cielo-terra non divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Premesso che le tre unità abitative, identificate catastalmente con la particella 160, subalterni 5, 6 e 706, oggetto di pignoramento sono ubicate nello stesso corpo di fabbrica risalente presumibilmente al 1800 collocato nel centro storico del Comune di Fonteno in via Campello ai civici nn. 15, 19 e 21.

La sottoscritta arch. Elena Novetti nella stesura della perizia ha suddiviso in tre lotti le tre unità immobiliari, per i seguenti motivi:

- L'unità immobiliare identificata con la particella 160 subalterno 6 (Lotto 2) è intestata per la quota di 1/6 al debitore e la restante quota di proprietà a soggetti estranei alla procedura.
- Le unità immobiliari identificate con la particella 160 subalterno 706 (Lotto 7) e subalterno 5 (Lotto 8) pur essendo intestate per l'intera quota di proprietà alla debitrice sono di fatto separate tra loro: al piano primo seminterrato da un'unità immobiliare di proprietà esclusa dalla procedura e dall'unità di cui al lotto 2; mentre al piano terra e al primo piano le suddette unità immobiliari (lotti 7 e 8) sono divise dall'immobile identificato con il sub. 6 (lotto 2) per la sola quota parte di 1/6 di proprietà del debitore
- Di rilevante importanza sono le difformità relative alle parti comuni di cui ai sub. 703 e 704 entrambi B.C.N.C. (bene comune non censibile) cortile comune:
Il sub. 703, cortile comune a diversi subalterni, anche estranei alla procedura esecutiva, è stato parzialmente occupato dalla proprietà di cui al sub. 6 a seguito dell'installazione di un serramento che ne impedisce il passaggio.
- Il sub. 704, cortile comune ai sub. 5 e 707 quest'ultimo subalterno estraneo alla procedura, è stato accorpato alla proprietà di cui al sub. 5, murando il passaggio all'unità confinante di cui al sub. 707 di altra proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Durante il sopralluogo ho rinvenuto che il cortile sub. 704 non esiste in quanto è stato trasformato insieme al sub. 5 in un unico locale; non vi sono documenti che asseriscano la fusione di questi subalterni.

La scala identificata con il sub. 705 B.C.N.C. (bene comune non censibile) è comune solo alle tre unità in esecuzione.

Si evidenzia che le tre unità immobiliari, al piano terra e al primo piano sono tra loro attigue e direttamente collegate da disimpegno/corridoio di proprietà del sub. 6 ma con servitù di passo a favore delle unità identificate con i sub. 5 e 706, mentre al piano seminterrato l'unità di cui al sub. 706 (lotto 7) è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura; le unità immobiliari non sono corrispondenti da terra a cielo.

Come precisato in perizia sarebbe auspicabile ai fini della vendita, unificare le tre abitazioni descritte nei lotti 2,7 e 8 in un unico lotto e quindi successivamente in un'unica abitazione, ma allo stato attuale ho mantenuto le tre abitazioni separate, essendo di proprietà diverse e anche con proprietari esclusi dalla procedura; inoltre al primo piano seminterrato sussistono appropriazioni "illecite" di parti comuni ad altre proprietà escluse dal procedimento esecutivo (in parte sub. 703 e tutto il sub. 704) da parte delle unità immobiliari di cui ai subalterni 6 e 5.

Sicuramente le tre unità immobiliari in perizia necessitano di una radicale ristrutturazione sia a livello impiantistico, strutturale e distributivo interno dei locali, il tetto con struttura lignea è seriamente ammalorato con notevoli infiltrazioni d'acqua piovana; interventi importanti che si configurano in una ristrutturazione a livello globale, certamente renderebbero più appetibile il compendio immobiliare.

Per una migliore individuazione allego elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, Le porgo cordiali saluti.

Curno, 17.11.2022

Arch. Elena Novetti

