



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 333/2022

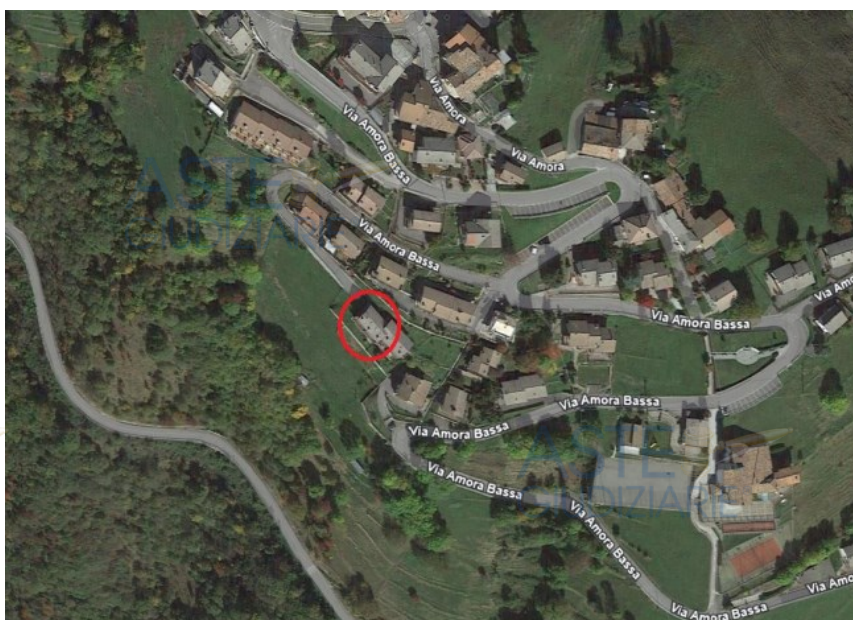


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizioli
Codice fiscale: BZLMRZ47T14A794T
Studio in: Via Ravizza 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035-322151
Fax: 035-322151
Email: studio45engineering@gmail.com
Pec: maurizio.bizioli@geopec.it



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-03-2025 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizioli

Data nomina: 10-12-2024

Data giuramento: 11-12-2024

Data sopralluogo: 20-01-2025

Cronologia operazioni peritali:

11-12-2024_Giuramento

15-01-2025/16-01-2025_Preso contatti con l'avvocato del Procedente in quanto la documentazione depositata sul fascicolo telematico risultava non chiara.

20-01-2025_Sopralluogo congiunto con Custode e effettuato rilievo immobili oggetto di esecuzione.

21-01-2025_Richiesta accesso agli atti e visione documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

27-01-2025_Richiesta certificato residenza e stato famiglia dell'esecutato in quanto il Creditore procedente non aveva provveduto a depositarlo.

03-02-2025_Richiesta estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato in quanto il Creditore procedente non aveva provveduto a depositarlo.

04-02-2025_Incontro con UTC di Aviatco per indicazioni in merito alla conformità edilizia delle unità immobiliari in oggetto.

20/21-02-2025_Aggiornamento catastale

21-02-2025_Richiesta proroga termini consegna perizia

25-02-2025_Inoltro perizia



Beni in **Aviatico (BG)**
Località/Frazione **Amora**
via Amora Bassa civ. 4G



Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 9, particella 4240, subalterno 701 (ex sub. 08), scheda catastale SI, indirizzo via Amora Bassa civ. 4/G, piano T-S1, comune AVIATICO, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 66.00 mq, rendita € 234.99

Derivante da: DIVISIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0038558 in atti dal 20/02/2025 DIVISIONE (n. 38558.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento presente in atto notarile

Confini da scheda catastale origine: in senso orario da nord al piano rialzato con il mappale 3823 (altra proprietà non oggetto di esecuzione), sub. 09 (a.u.i. non oggetto di esecuzione), sub. 05 (b.c.n.c. non oggetto di esecuzione), sub. 03 (b.c.n.c. non oggetto di esecuzione), vuoto su piano seminterrato, sub. 07 (a.u.i. non oggetto di esecuzione) e sub. 11 (a.u.i. non oggetto di esecuzione). Al piano 1° sottostrada invece con sub. 12 (a.u.i. non oggetto di esecuzione), sub. 09 (a.u.i. non oggetto di esecuzione), sub. 05 (b.c.n.c. non oggetto di esecuzione) e sub. 11 (a.u.i. non oggetto di esecuzione).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 9, particella 4240, subalterno 702 (ex sub. 08), scheda catastale SI, indirizzo via Amora Bassa civ. 4/G, piano S1, comune AVIATICO, categoria C/2, classe 1, consistenza 3.00 mq, superficie 4.00 mq, rendita € 3.41

Derivante da: DIVISIONE del 19/02/2025 Pratica n. BG0038558 in atti dal 20/02/2025 DIVISIONE (n. 38558.1/2025)

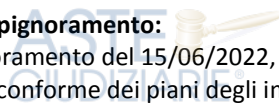
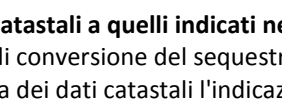
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento presente in atto notarile

Confini da scheda catastale origine: in senso orario da nord con terrapieno, sub. 09 (a.u.i. non oggetto di esecuzione), sub. 01 corsello comune (a.u.i. non oggetto di esecuzione) e sub. 07 (a.u.i. non oggetto di esecuzione).

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

In riferimento all'Istanza di conversione del sequestro in pignoramento del 15/06/2022, si riscontra in merito alla corrispondenza dei dati catastali l'indicazione non conforme dei piani degli immobili oggetto di esecuzione. Per quanto concerne il sub. 08 in oggetto (diventato poi 701 e 702), è stata invertita l'indicazione dei piani: indicato pS1 anziché pT.

Note generali: Alla data della perizia non risulta depositata una certificazione notarile/certificazione notarile sostitutiva, ma su richiesta sono pervenute dal Creditore procedente le indagini catastali e ispezioni ipotecarie riferite agli immobili oggetto di esecuzione.



Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 09, particella 4240, subalterno 17, scheda catastale SI, indirizzo via Amora Bassa civ. 4/G, piano S1, comune AVIATICO, categoria C/6, classe 2, consistenza 14.00 mq, superficie 15.00 mq, rendita € 33.98

Derivante da: VARIAZIONE del 20/02/2025 Pratica n. BG0040890 in atti dal 21/02/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 40890.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento in atto notarile

Confini da scheda catastale origine: in senso orario da nord con sub. 01 corsello comune (a.u.i. non oggetto d'intervento), sub. 16 (a.u.i. non oggetto d'intervento), sub. 02 marciapiede (a.u.i. non oggetto di esecuzione) e sub. 18 (a.u.i. non oggetto d'intervento).

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

In riferimento all'Istanza di conversione del sequestro in pignoramento del 15/06/2022, si riscontra in merito alla corrispondenza dei dati catastali l'indicazione errata dei piani degli immobili oggetto di esecuzione. Per quanto concerne il sub. 17 in oggetto, è stata invertita l'indicazione dei piani: indicato pT anziché pS1.

Note generali: Alla data della perizia non risulta depositata una certificazione notarile/certificazione notarile sostitutiva, ma su richiesta sono pervenute dal Creditore procedente le indagini catastali e ispezioni ipotecarie riferite agli immobili oggetto di esecuzione.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di immobile ad uso prevalentemente di seconda casa con annessa cantina e box pertinenziale in posizione defilata dal centro di Aviatice, allocato sul fronte della montagna in esposizione sud-ovest in forte pendenza con ottima vista sulla valle. La zona è interessata prevalentemente da immobili ad uso residenziale come seconde case. Il centro abitato con negozi e servizi dista circa 2,5 km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Tessuto consolidato a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Selvino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Presenza servizio pubblico linea autobus in zona inferiore a 500 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi**

L'esecuzione in oggetto interessa parte di un edificio plurifamiliare degli anni '90 situato in via Amora Bassa

civ. 04/G ad Aviatico (BG).

In particolare il presente corpo di vendita riguarda un piccolo appartamento al piano rialzato, caratterizzato da una vista panoramica sulla valle, al quale si giunge attraversando il corsello comune (sub. 01) oppure dal camminamento (sub. 02) utilizzando la scala sul lato sud-ovest (sub. 03), raggiungendo poi una porzione esclusiva di balconata pavimentata che conduce all'ingresso dell'appartamento. La parte di balconata esclusiva è separata dalle altre parti non di proprietà da parapetti in ferro/legno. L'appartamento è costituito da un soggiorno cucina con angolo cottura e camino, un disimpegno di collegamento alla camera, al bagno e ad un ripostiglio, oltre al cortile esterno piastrellato esclusivo sul retro casa in lato nord. Il suddetto cortile è delimitato sui lati da recinzione metallica e dalla parete edificio, mentre sul lato nord-est da un muro di contenimento che lo separa dal sub. 05 (a.u.i. non oggetto di esecuzione).

Al piano ingresso carrale (seminterrato) vi è una piccola cantina raggiungibile dal corsello comune.

I due "giardini esclusivi" collocati a nord-est e a sud-ovest, legati catastalmente rispettivamente ai sub. 701-702 (ex sub. 08), sono di difficile accesso e non facilmente utilizzabili per l'eccessiva pendenza del terreno.

In particolare il primo è raggiungibile esclusivamente dalla testata nord del sub. 05 (a.u.i. non oggetto di esecuzione) tramite stretto camminamento, ed è posto a quota superiore rispetto al piano appartamento; il secondo è raggiungibile esclusivamente da una piccola scala a chiocciola in ferro di collegamento fra il sub. 01 (a.u.i. non oggetto di esecuzione) e il sub. 05 (a.u.i. non oggetto di esecuzione), ed è posizionato a quota inferiore rispetto al piano box.

Superficie complessiva di circa mq **144,10**

È posto al piano: Rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 m (appartamento) - 2,10 m (cantina)

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ad appartamento è stato riscontrato in normale stato di manutenzione sia nelle strutture che nelle finiture salvo necessità manutentiva nei serramenti sul lato esterno. La pavimentazione del cortile esterno non presenta evidenti segni di usura.

Le barriere di recinzione del cortile, in ferro con doghe in legno, necessitano di interventi manutentivi di verniciatura. L'edificio nel complesso si presenta in medio stato manutentivo sia nelle strutture che, per quanto visibile dall'esterno, nel manto di copertura. Infine la cantina non è stato possibile giudicarla, in quanto al suo interno erano presenti diversi oggetti accatastati che non permettevano di valutare completamente le condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: riferimento al cancellino presente all'interno del marciapiede d'ingresso esclusivo all'appartamento
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: ante in legno materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Spessore 5 cm
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole esterno muro materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: si specifica che la porta che collega il locale soggiorno-cucina al disimpegno è una porta scorrevole esterno muro, le

<i>Pavim. Esterna</i>	altre presenti sono con apertura singola a battente materiale: ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: riferimento al marciapiede d'ingresso esterno all'appartamento e al cortile esclusivo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: piastrelle ceramica 30x30 diagonale
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta battente materiale: legno massello condizioni: buone Note: Trattasi di normale infisso e non di porta blindata.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: lamiera condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: riferimento alla porta d'ingresso della cantina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: piastrelle ceramica 25x20 - h. 2,20 m
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante Riferito limitatamente a: riferimento all'appartamento e alla cantina
Varie	
Presenza di camino nel locale soggiorno-cucina. Nel bagno e nella camera che affaccia sul marciapiede esclusivo ci sono dei termosifoni in alluminio sotto le finestre. Muro di contenimento zona cortile esclusivo rivestito in pietra. Recinzioni con struttura metallica e doghe in legno da manutentare.	
Presenza di impianto a gas alimentato a GPL, di produzione a.c.s., nel disimpegno presenza di termostato e nel locale soggiorno-cucina presenza di quadro elettrico all'ingresso. Presenza al piano seminterrato di nicchia contatori impianto elettrico e idrico, oltre a contatori gas su parete lato sud-ovest	
pareti in getto di cls, soffitto in cls a vista, pavimento in battuto di cemento	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996 (realizzazione)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Con caldaia funzionante a GPL e termosifoni
<i>Stato impianto</i>	Non verificato
<i>Note</i>	Esiste dichiarazione conformità datata 07/08/2012
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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

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

L'esecuzione in oggetto interessa parte di un edificio plurifamiliare degli anni '90 situato in via Amora Bassa civ. 04/G ad Aviatico (BG).

In particolare il presente corpo di vendita riguarda un'autorimessa di dimensioni ordinarie, posta al piano seminterrato e raggiungibile dall'accesso carrale/pedonale sul lato nord dell'edificio lungo il corsello comune sub. 01

Superficie complessiva di circa mq **16,10**

È posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, a seguito del rilievo effettuato in loco, si giudica che la stessa si trovi in uno stato generale buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: basculante con apertura manuale materiale: lamiera condizioni: da manutentare
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante
Varie	
soffitto predalles; parete sx in cls e parete dx in muratura intonacata	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996 (realizzazione)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Note	Non è stato possibile reperire tale certificato
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO

Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Numero pratica: C.E. 17/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1994 al n. di prot. 1994/0039/0003

Rilascio in data 15/07/1994 al n. di prot. 1994/0039/0003

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Numero pratica: C.E. 23/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia - Variante in corso d'opera

Per lavori: 1° Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n° 17 del 15/07/1994

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 08/11/1995 al n. di prot. 1995/2788/0089

Rilascio in data 15/12/1995 al n. di prot. 1995/2788/0089

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Numero pratica: C.E. 08/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia - Variante in corso d'opera

Per lavori: Formazione di cantine interrato e ampliamento balconi

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 10/01/1996 al n. di prot. 1996/0078/0003

Rilascio in data 01/03/1996 al n. di prot. 1996/0078/0003

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1996 al n. di prot.

NOTE: In data 15/03/1996 è stata rilasciata l'abilità dell'edificio in riferimento alla C.E. 17/1994 e successive varianti in corso d'opera C.E. 23/1995 e C.E. 08/1996

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Numero pratica: C.E. 17/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1994 al n. di prot. 1994/0039/0003

Rilascio in data 15/07/1994 al n. di prot. 1994/0039/0003

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa pertinenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Numero pratica: C.E. 23/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia - Variante in corso d'opera

Per lavori: 1° Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n° 17 del 15/07/1994

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 08/11/1995 al n. di prot. 1995/2788/0089

Rilascio in data 15/12/1995 al n. di prot. 1995/2788/0089

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa pertinenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Numero pratica: C.E. 08/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia - Variante in corso d'opera

Per lavori: Formazione di cantine interrato e ampliamento balconi

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 10/01/1996 al n. di prot. 1996/0078/0003

Rilascio in data 01/03/1996 al n. di prot. 1996/0078/0003

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1996 al n. di prot.

NOTE: In data 15/03/1996 è stata rilasciata l'abilità dell'edificio in riferimento alla C.E. 17/1994 e successive varianti in corso d'opera C.E. 23/1995 e C.E. 08/1996

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa pertinenziale

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla rilevazione delle unità immobiliari oggetto del presente lotto e dalla comparazione con quanto depositato agli atti in comune, sono state riscontrate: 01) Appartamento: lievi difformità edilizie rientranti nell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 in termini di spessore differente dei muri perimetrali, lievi spostamenti delle aperture con conseguente lieve non rispetto dei soli rapporti illuminanti nel locale soggiorno-cucina, difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria (muro di contenimento terreno a nord). 02) Cantina: irregolarità del posizionamento dei muri perimetrali laterali, oltre ad uno spostamento della porta di accesso alla stessa.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria (diff. cantina)

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Oneri di regolarizzazione	
Onorario tecnico abilitato compreso iva e cassa previdenziale	€ 1.500,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: Per le difformità descritte della cantina si prevede la presentazione di pratica edilizia in sanatoria (vedi sopra), previa conferma definitiva da parte dell'U.T.C. all'atto della presentazione dell'istanza, rimanendo in attesa di ulteriori specifiche del Decreto Salva Casa. Per quanto concerne le difformità elencate sopra relative all'appartamento, in quanto rientranti nell'art. 34 bis, con una tolleranza del 6% sulle misure contenute nel titolo abilitativo, è possibile procedere alla regolarizzazione delle stesse non onerosa e con futura autodichiarazione asseverata da parte di un tecnico nominato dall'acquirente. Per quanto riguarda i rapporti illuminanti riscontrati non conformi (soggiorno-cucina) il richiamato tecnico dovrà chiedere deroga al sostituto ATS Ufficio Tecnico.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In fase di rilevazione e di restituzione grafica si è evidenziato che il piano di pavimento dei garage/cantine si trova a piano seminterrato allo stesso piano del marciapiede perimetrale alla casa sul lato ovest, mentre lo stesso a progetto autorizzato si sarebbe dovuto trovare a p. rialzato. Di conseguenza il balcone esterno alla casa sul lato ovest, di proprietà esclusiva, a progetto autorizzato sarebbe dovuto essere un marciapiede comune al complesso con a lato il terreno a scendere. Le indicazioni in progetto sono contraddittorie in quanto nelle planimetrie il piano box è indicato al piano seminterrato mentre nei calcoli volumetrici lo stesso viene considerato come interrato e sembrerebbe inserito nei conteggi generali, conteggi che a loro volta presentano alcune anomalie numeriche. Nel dettaglio risulta incongruente, rispetto a quanto riscontrato sul posto, l'andamento del terreno in sezione B-B della tavola Prospetti e Sezioni del maggio 1993 e nelle rispettive tavole indicanti i fronti agli atti. In nessuna tavola compare una sezione laterale del terreno con quote altimetriche tale da poter definire il reale collocamento dell'edificio nel contesto territoriale. Analizzando le tavole dei prospetti e delle sezioni si possono riscontrare anomalie sia nelle definizioni di seminterrato del piano box/cantine che nell'indicazione dell'andamento naturale del terreno differente da quanto riscontrato. Esaminando la sezione est-ovest trasversale della casa autorizzata agli atti si rileva pertanto che l'intero edificio risulta,

almeno per la parte sul fronte di valle, completamente fuori terra rispetto al piano di campagna dichiarato. In sopralluogo si è riscontrato infatti che il piano zero (0) sul versante valle corrisponde alla quota di ingresso del locale box ad una quota di circa 2,70 m inferiore rispetto agli elaborati in atti. Tutto quanto sopra interessa difformità però solo sulle parti comuni, non quantificabili dal punto di vista economico in termini di sanatorie in quanto coinvolgono l'intero Condominio, e quindi al di fuori del quesito sottoposto. Di conseguenza l'intero edificio, realizzato per n° 07 u.i. oltre a cantine e box, ha assunto connotati in termini anche urbanistici differenti e per i quali in assenza di un amministratore nominato le singole parti dovrebbero concordare l'incarico ad un professionista per la predisposizione di una pratica di regolarizzazione in sanatoria concordando con il tecnico comunale modalità e costi. Da notare, per ultimo, che nell'elaborato planimetrico a catasto la suddivisione del balcone fronte ovest, ma anche l'individuazione del cortiletto retro casa e delle due porzioni di terreno fronte est ed ovest vengono correttamente dichiarati. Trattasi quindi di edificio riscontrato sostanzialmente difforme rispetto alla rappresentazione grafica riportata sulle tavole progettuali contenute nella Concessione Edilizia del 1994 e successive varianti consegnateci dall'Ufficio Tecnico su richiesta di accesso atti. DPR 380/2001 art. 9bis Comma 1 ter. e Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Rifacendoci quindi al richiamato art. 9 bis comma 1 ter ed in linea con il quesito del G.E. si analizzano esclusivamente le u.i. oggetto di esecuzione.

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla rilevazione dell'autorimessa e dalla comparazione con quanto depositato agli atti, sono state riscontrate delle irregolarità in merito al posizionamento dei muri perimetrali laterali, oltre ad una variazione della larghezza della basculante di accesso.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Oneri di regolarizzazione	
Onorario tecnico abilitato compreso iva e cassa previdenziale	€ 1.500,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: Per le difformità elencate sopra si prevede la presentazione di pratica edilizia in sanatoria (vedi sopra), previa conferma definitiva da parte dell'U.T.C. all'atto della presentazione di futura istanza, rimanendo in attesa di ulteriori specifiche del Decreto Salva Casa.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: vedi quanto detto al punto precedente nell'identificativo dell'appartamento/cantina.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n°25 del 20/10/2014 - B.U.R.L. n°11 del 11/03/2015
Zona omogenea:	Tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 16
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:	If - 0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	max 30%

Altezza massima ammessa:	8,50 m
Altro:	Non è possibile stabilire l'esistenza di una possibile residua potenzialità edificatoria, in quanto tale verifica dovrebbe interessare anche le altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione presenti nell'edificio.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: verifica non effettuabile in quanto tale operazione interesserebbe tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte. La conformità urbanistica si lega alla conformità edilizia dell'intero stabile con le note che in tale conformità vengono evidenziate.

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n°25 del 20/10/2014 - B.U.R.L. n°11 del 11/03/2015
Zona omogenea:	Tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 16
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:	If - 0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	max 30%
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Altro:	Non è possibile stabilire l'esistenza di una possibile residua potenzialità edificatoria, in quanto tale verifica comporterebbe l'interessamento delle altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione presenti nell'edificio.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: verifica non effettuabile in quanto tale operazione interesserebbe tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte. La conformità urbanistica si lega alla conformità edilizia dell'intero stabile con le note che in tale conformità vengono evidenziate.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Informazioni in merito alla conformità catastale: Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto agli atti. Il N.C.E.U. prevede che nel caso di variazioni, debbano essere predisposte nuove schede conformi alla Circolare 2/E/2016 in vigore dal 01/07/2020 con nota dell'A.d.E. del 26/06/2020. La stessa impone che nel caso di accatastamenti antecedenti il 30/06/2020 sia necessario procedere all'autonomo censimento di cantine/locali accessori comunque graficamente rappresentati nelle schede originali solo qualora risultino dotati di accesso autonomo, capaci di avere una propria redditività, e non direttamente collegati con l'u.i. principale o, nel caso ciò non sia verificato, di nuovo accatastamento degli stessi. Confrontando il rilievo effettuato in loco con le pratiche edilizie depositate in comune, si sono individuate per le unità immobiliari in oggetto lievi difformità edilizie richiamate poi nella sezione "edilizia", oltre all'indicazione errata nella scheda catastale dell'altezza interna della cantina. Per tali ragio-

ni si è proceduto alla rettifica della scheda catastale, generando due nuove unità immobiliari sub. 701 e 702, per le motivazioni indicate in precedenza, procedendo poi con la correzione dell'elaborato planimetrico.

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Amora, via Amora Bassa civ. 4G

Informazioni in merito alla conformità catastale: Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto depositato. Confrontando il rilievo effettuato in loco con le pratiche edilizie depositate in comune, si sono individuate alcune difformità in termini di minor larghezza del vano e per tali motivi si è proceduto all'aggiornamento della relativa scheda catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/04/2007. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/04/2007 al 27/12/2012. 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: Con l'atto citato sopra, l'esecutato sig. OMISSIS dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, e acquista la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sub. 08 (corpo di vendita 01) e sub. 17 (corpo di vendita 02).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2012 al 02/07/2013. In forza di atto di rettifica a atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione sub. 08 (corpo di vendita 01) e sub. 17 (corpo di vendita 02), oltre al terreno mappale 3018 (non oggetto di esecuzione). Nell'atto di compravendita del 04/04/2007, l'esecutato ha erroneamente dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni, essendo invece allora coniugato con la sig.ra OMISSIS in regime di comunione dei beni. Secondo la convenzione matrimoniale stipulata con atto notaio Panatè del 22/12/2004, erano esclusi dalla comunione dei beni tra coniugi OMISSIS le quote di partecipazione in società di persone e società di capitali. Con l'atto del 27/12/2012, i coniugi hanno convenuto di adottare il regime della separazione dei beni e lo stesso atto, come riconosciuto e confermato dai coniugi, vale come rettifica dell'atto di compravendita del 04/04/2007.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto, la sig.ra OMISSIS cede e trasferisce a titolo di permuta al marito sig. OMISSIS (esecutato), che era già titolare della quota di 1/2, la piena proprietà della restante quota di metà degli immobili in AVIATICO oggetto di esecuzione, in regime di separazione dei beni.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/04/2007. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/04/2007 al 27/12/2012. 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: Con l'atto citato sopra, l'esecutato sig. OMISSIS dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, e acquista la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sub. 08 (corpo di vendita 01) e sub. 17 (corpo di vendita 02).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2012 al 02/07/2013. In forza di atto di rettifica a atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione sub. 08 (corpo di vendita 01) e sub. 17 (corpo di vendita 02), oltre al terreno mappale 3018 (non oggetto di esecuzione). Nell'atto di compravendita del 04/04/2007, l'esecutato ha erroneamente dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni, essendo invece allora coniugato con la sig.ra OMISSIS in regime di comunione dei beni. Secondo la convenzione matrimoniale stipulata con atto notaio Panatè del 22/12/2004, erano esclusi dalla comunione dei beni tra coniugi OMISSIS le quote di partecipazione in società di persone e società di capitali. Con l'atto del 27/12/2012, i coniugi hanno convenuto di adottare il regime della separazione dei beni e lo stesso atto, come riconosciuto e confermato dai coniugi, vale come rettifica dell'atto di compravendita del 04/04/2007.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto, la sig.ra OMISSIS cede e trasferisce a titolo di permuta al marito sig. OMISSIS (esecutato), che era già titolare della quota di 1/2, la piena proprietà della restante quota di metà degli immobili in AVIATICO

CO oggetto di esecuzione, in regime di separazione dei beni.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa pertinenziale

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 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 30/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 97500.00; Importo capitale: € 51987.51; Note: Sono interessate le due unità immobiliari oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; Interessa il terreno in Aviatico identificato al CT fg. 09 mapp. 3018 per la quota di 1/4 di proprietà (non oggetto di esecuzione).

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; Interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/11/2020 ai nn. OMISSIS; Interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Documenti successivi correlati: Annotazione rp 10325 - rg 63108 del 04/11/2021 (revocazione parziale); Annotazione rp 6282 rg 36276 del 20/06/2022 (sentenza condanna esecutiva).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscozione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0424 RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 846781.38; Importo capitale: € 423390.69; Note: Interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione in Aviatico e altra unità immobiliare in Romano di Lombardia non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi

- 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 30/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 97500.00; Importo capitale: € 51987.51; Note: Sono interessate le due unità immobiliari oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; Interessa il terreno in Aviatico identificato al CT fg. 09 mapp. 3018 per la quota di 1/4 di proprietà (non oggetto di esecuzione).

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; Interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto di sequestro conservativo; A

rogito di OMISSIS in data 16/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/11/2020 ai nn. OMISSIS; Interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Documenti successivi correlati: Annotazione rp 10325 - rg 63108 del 04/11/2021 (revocazione parziale); Annotazione rp 6282 rg 36276 del 20/06/2022 (sentenza condanna esecutiva).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0424 RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 846781.38; Importo capitale: € 423390.69; Note: Interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione in Aviatico e altra unità immobiliare in Romano di Lombardia non oggetto di esecuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa pertinenziale

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 e cantina, con cortile e giardini esclusivi

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviatico (BG), via Amora Bassa civ. 4G

Non presenti

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aviatico (BG), via Amora Bassa civ. 4G

Non presenti

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviatico (BG), via Amora Bassa civ. 4G

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non risulta nominato un amministratore condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): All'unità immobiliare in oggetto compete la quota di comproprietà pari a 1/7 della striscia di terreno destinata a strada di accesso, pertinenziale all'intero complesso immobiliare, censita a Catasto Terreni al fg. 09 mappale 3018 nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui è parte, che sono determinate dalla legge e dall'uso al quale vengono destinate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento in oggetto si trova collocato al piano rialzato ed è attualmente raggiungibile solo percorrendo una scala, che risulta essere idonea alla predisposizione di servoscala. Per quanto riguarda l'appartamento, gli ingressi al locale soggiorno-cucina e quello verso il cortile esclusivo, risultano essere caratterizzati da un dislivello di circa 5 cm e quindi non idoneo ai soggetti diversamente abili salvo la formazione di piccoli scivoli. La cantina non risulta idonea ai soggetti diversamente abili in quanto nonostante la larghezza dell'ingresso sia modificabile per consentirne l'accesso, internamente sarebbe consentita la sola rotazione completa della carrozzina (rilevato circa 160 cm x 160 cm) non consentendo la posa di mensole o scaffali o il deposito di attrezzature, accessibili ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In atto notarile si indica che:

- sono comuni a tutti i subalterni del mappale 4240 il corsello di accesso alle autorimesse, il cortile e il locale contatori identificati col mappale 4240 sub. 01 (b.c.n.c.);
- sono comuni ai subalterni 08 (oggetto di esecuzione, ora 701-702) e 07-09-10-11-12-13 (non oggetto di esecuzione) del mappale 4240 il marciapiede e la scala identificati con il mappale 4240 sub. 02 (b.c.n.c.);
- è comune ai subalterni 08 (oggetto di esecuzione, ora 701-702) e 09-10-12-13 (non oggetto di esecuzione) del mappale 4240 la scala identificata con il mappale 4240 sub. 03 (b.c.n.c.);
- il marciapiede identificato col mappale 4240 sub. 05 (b.c.n.c.) è comune ai sub. 08 (oggetto di esecuzione, ora 701-702) e 09-11 (non oggetto di esecuzione) del mappale 4240.

Inoltre in riferimento alle unità immobiliari in oggetto, si riporta che:

- il bombolone del GPL è ubicato nel giardino di esclusiva pertinenza del mappale 4240 sub. 07, sul quale tutti gli

interessati hanno diritto di accesso per la manutenzione e l'uso dell'impianto;

- a favore dell'u.i. in oggetto esiste servitù di transito pedonale e carrale che grava su terreni identificati con i mappali 3765-3762-3761-3881-3882-3883-3017-2899, servitù che dovrà essere esercitata attraverso la strada di accesso esistente alle unità immobiliari in oggetto;
- a favore dell'unità immobiliare esiste servitù di acquedotto e scarico di fognatura a carico dei terreni identificati con i mappali 1294-2901 di altra proprietà;
- a carico dell'unità immobiliare identificata con il mappale 4240 sub. 01 e della strada identificata con il mappale 3018, esiste servitù di transito pedonale e carrale a favore dei terreni identificati con i mappali 2901-1294-1293-1292-561 e 3020-3021.

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: Nessuna

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aviatico (BG), via Amora Bassa civ. 4G

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non risulta nominato un amministratore condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): All'unità immobiliare in oggetto compete la quota di proprietà pari a 1/7 della striscia di terreno destinata a strada di accesso, pertinenziale all'intero complesso immobiliare, censita a Catasto Terreni al fg. 09 mappale 3018 nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui sono parte, che sono determinate dalla legge e dall'uso al quale vengono destinate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'autorimessa in oggetto non risulta essere idonea all'utilizzo dei soggetti diversamente abili in quanto ha una larghezza interna inferiore ai 3,20 m minimi prescritti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In atto notarile si indica che:

- sono comuni a tutti i subalterni del mappale 4240 il corsello di accesso alle autorimesse, il cortile e il locale contatori identificati col mappale 4240 sub. 01 (b.c.n.c.).

Inoltre in riferimento all'unità immobiliare in oggetto, si riporta che:

- il bombolone del GPL è ubicato nel giardino di esclusiva pertinenza del mappale 4240 sub. 07, sul quale tutti gli interessati hanno diritto di accesso per la manutenzione e l'uso dell'impianto;
- a favore dell'u.i. in oggetto esiste servitù di transito pedonale e carrale che grava su terreni identificati con i mappali 3765-3762-3761-3881-3882-3883-3017-2899, servitù che dovrà essere esercitata attraverso la strada di accesso esistente all'unità immobiliare in oggetto;
- a favore dell'unità immobiliare esiste servitù di acquedotto e scarico di fognatura a carico dei terreni identificati con i mappali 1294-2901 di altra proprietà;
- a carico dell'unità immobiliare identificata con il mappale 4240 sub. 01 e della strada identificata con il mappale 3018, esiste servitù di transito pedonale e carrale a favore dei terreni identificati con i mappali 2901-1294-1293-1292-561 e 3020-3021.

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: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni, secondo gli usi in vigore. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. L'appartamento oggetto del

presente corpo di vendita, nonostante sia caratterizzato da vista panoramica sulla valle, è collocato in zona periferica del comune di Aviatico; la stessa non è servita da attività artigianali o commerciali, comportando un notevole disagio per i residenti. Per tali ragioni, si è assegnato il valore €/mq 750,00. Il cortiletto sul retro dell'appartamento è orientato a nord-est ma ha visibilità limitata dai muri della casa e dal muro di sostegno del giardinetto con camminamento comune posto frontalmente; viene pertanto assegnato un coefficiente 0,15. Per quanto concerne l'appartamento al piano rialzato, si è deciso di considerare il coefficiente correttivo di 1,10 in quanto lo stesso gode di vista panoramica sulla valle. La terrazza di accesso all'appartamento prevalentemente coperta dal sovrastante balcone, seppur aperta e confinante con le u.i. vicine, è dimensionalmente interessante e gode di ottima vista sulla valle; viene pertanto assegnato un coefficiente di 0,40. Per i due "giardini esclusivi", si è deciso di attribuire il coefficiente correttivo di 0,02 in quanto gli stessi non sono facilmente utilizzabili per l'eccessiva pendenza del terreno e per le difficoltà di accesso. Si specifica che per quanto concerne i giardini esclusivi, le loro superfici indicate sono state ricavate in scala dalla scheda catastale agli atti, in quanto in loco non erano presenti confini di proprietà definiti che li delimitassero, tali da consentirne la rilevazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO SEMINTER-RATO - Cantina	sup lorda di pavimento	3,60	0,25	0,90
PIANO SEMINTER-RATO - Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	37,50	0,02	0,75
PIANO RIALZATO - Locali piano rialzato	sup lorda di pavimento	53,90	1,10	59,29
PIANO RIALZATO - Balcone	sup lorda di pavimento	23,65	0,40	9,46
PIANO RIALZATO - Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	12,60	0,15	1,89
PIANO RIALZATO - Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	12,85	0,02	0,26
		144,10		72,55

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: AVIATICO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: U.I. parte di un edificio

Valore di mercato min (€/mq): valori non presenti

Valore di mercato max (€/mq): valori non presenti

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali secondo gli usi in vigore, ragguagliata poi con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. Si è deciso di applicare il coefficiente correttivo di 1,30 in quanto nella zona in cui si trova l'autorimessa risulta particolarmente difficile il parcheggio su suolo pubblico o in aree di parcheggio attrezzate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	16,10	1,30	20,93
		16,10		20,93

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Aviatico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse

Valore di mercato min (€/mq): valore non presente

Valore di mercato max (€/mq): valore non presente

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Secondo quanto riporta l'atto di permuta del 02/07/2013, l'autorimessa sub. 17 risulta essere pertinenziale all'unità immobiliare sub. 701 e per tale motivo, non è possibile dividere in fase di vendita i beni.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviatico (BG), via Amora Bassa civ. 4G

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: I beni vengono utilizzati come seconda casa e come tali non risultano perennemente abitati.

Identificativo corpo: Autorimessa pertinenziale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Aviatico (BG), via Amora Bassa civ. 4G

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene viene utilizzato con le unità immobiliari sub. 701-702 (ex sub. 08), oggetto del corpo di vendita precedente, come seconda casa e come tale non risulta perennemente frequentato/utilizzato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quelli oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- gli immobili oggetto di esecuzione vengono considerati nello stato di diritto e di fatto non cui vengono rilevati;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati, ove possibile, rilevati durante il sopralluogo;

- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
Uffici del registro di BERGAMO;
Ufficio tecnico di AVIATICO;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti sul territorio, Listino F.I.M.A.A., Listino Casa & Terreni, valori immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00 / 1.100,00 (appartamenti) 12.000,00 / 15.000,00 (autorimesse).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e cantina, con cortile e giardini esclusivi. Abitazione di tipo civile [A2]
Aviatico (BG), via Amora Bassa civ. 4G

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.412,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO SEMINTERRATO - Cantina	0,90	€ 750,00	€ 675,00
PIANO SEMINTERRATO - Giardino esclusivo	0,75	€ 750,00	€ 562,50
PIANO RIALZATO - Locali piano rialzato	59,29	€ 750,00	€ 44.467,50
PIANO RIALZATO - Balcone	9,46	€ 750,00	€ 7.095,00
PIANO RIALZATO - Cortile esclusivo	1,89	€ 750,00	€ 1.417,50
PIANO RIALZATO - Giardino esclusivo	0,26	€ 750,00	€ 195,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.412,50
Valore corpo			€ 54.412,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.412,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.412,50

Autorimessa pertinenziale. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Aviatico (BG), via Amora Bassa civ. 4G

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.744,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	20,93	€ 800,00	€ 16.744,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.744,00
Valore corpo			€ 16.744,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.744,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.744,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e	Abitazione di tipo	72,55	€ 54.412,50	€ 54.412,50

cantina, con cortile e giardini esclusivi	civile [A2]			
Autorimessa pertinenziale	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,93	€ 16.744,00	€ 16.744,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 10.673,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

arrotondamento

€ 16,97

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 55.500,00

Valore diritto e quota

€ 55.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 55.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è un soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

Allegati

ALL. 01_Ispezioni ipotecarie

ALL. 02_Atto di permuta 2013

ALL. 03_Estratto di mappa catastale

ALL. 04_AGG. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

ALL. 05_AGG. Visure attuale e storica, schede sub. 701-702 (ex sub. 08)

ALL. 06_AGG. Visure attuale e storica. scheda sub. 17

ALL. 07_Tavola di rilievo

ALL. 08_Documentazione fotografica

ALL. 09_Riassuntivo catasto

ALL. 10_Scheda di controllo (check-list)

ALL. 11_Dichiarazione trasmissione perizia

25-02-2025

L'Esperto alla stima
geom. Maurizio Bizioli