



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 397/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it



Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione **Gavazzo**
Via Gavazzo n. 8

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	5
Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)	6
Corpo: C - terreno a bosco	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	8
Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)	13
Corpo: C - terreno a bosco	14
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	16
Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)	17
Corpo: C - terreno a bosco	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	17
Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)	17
Corpo: C - terreno a bosco	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	18
Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)	19
Corpo: C - terreno a bosco	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	19
Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)	19
Corpo: C - terreno a bosco	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	20

Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi).....	20
Corpo: C - terreno a bosco	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	21
Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi).....	22
Corpo: C - terreno a bosco	22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
Corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	23
Corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi).....	23
Corpo: C - terreno a bosco	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima	23
Fonti d'informazione.....	23
Valutazione corpi	24
Adeguamenti e correzioni della stima	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	26



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2024 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Data nomina: 20-09-2023
Data sopralluogo: 09-10-2023

Cronologia operazioni peritali: 21/09/2023: accettazione incarico; 21/09/2023: scaricato documenti Fascicolo; 21/09/2023: reperito planimetrie catastali; 21/09/2023: richiesto un titolo di proprietà al notaio; 26/09/2023: visure storiche catastali; 26/09/2023: scritto mail all'avvocato creditore procedente per chiarimenti sul mappale 1741 catastalmente intestato a terzi; inoltrato istanza rettifica intestazione mappale 1741 all'Agenzia del Territorio 27/09/2023: richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune accesso documentale pratiche edilizie e Certificato di Destinazione Urbanistica; 28/09/2023: richiesto all'Agenzia delle Entrate di Clusone copia dell'atto notarile interessante il mappale 1741 intestato a terzi; 09/10/2023: sopralluogo con custode ai beni immobiliari e sopralluogo in Comune per accesso atti e ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica; 10/10/2023: nuova visura catastale del mapp. 1741 a seguito evasione istanza di rettifica intestazione 10/10/2023 : richiesto certificati anagrafe; 11/10/2023: indagine previsioni PGT e Piano Geologico 12/10/2023: richiesta informazioni amministratore condominiale.

Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione **Gavazzo**
Via Gavazzo n. 8

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/3 OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Con la Sentenza Tribunale di Bergamo prima Sezione Civile n. 42/2023 pubblicata il 10/01/2023 RG n. 565/2022 repert. n. 89/2023 del 10/01/2023 nella causa di 1° grado iscritta al n. 565/2022 R.G., è stato autorizzato l'attore (nonché creditore procedente nella suddetta Procedura Esecutiva) ad accettarla quota parte dell'eredità di OMISSIS in nome e in luogo della convenuta contumace, OMISSIS, coniuge del de cuius, ai sensi dell'art. 524 c.c. al fine di soddisfarsi sui beni ereditari.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000.

comune L544, **foglio BO/50, particella 2483, subalterno 7**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 85 mq, escluso aree scoperte 74 mq, rendita € € 326,66; indirizzo Via Gavazzo s.n., scala /, interno /, piano T-1, scheda catastale prot. n. 27008/6 del 02/11/1987.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/11/1987 in atti dal 06/04/1993 (n. 27008/1987); COSTITUZIONE del 02/11/1987 in atti dal 27/02/1992 U.I.U. SFUGGITE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 27008.1/1987).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati millesimi nell'atto notarile.

Confini: Altra u.i., sub 1, particelle 2887 e 2482, 330 e 326.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000.,

comune L544, **foglio BO/50, particella 2483, subalterno 22**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie totale 15 mq., rendita € 16,63 indirizzo Via Gavazzo s.n., scala /, interno /, piano S1, scheda catastale prot. n. 27008/21 del 02/11/1987.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/11/1987 in atti dal 06/04/1993 (n. 27008/1987); COSTITUZIONE del 02/11/1987 in atti dal 27/02/1992 U.I.U. SFUGGITE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 27008.1/1987).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati millesimi nell'atto notarile.

Confini: area comune sub 1, corsello comune sub 1, autorimessa sub 23.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000.,

Comune L544, **foglio BO/50, particella 2483, subalterno 23**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie totale 15 mq., rendita € 16,63

indirizzo Via Gavazzo s.n., scala /, interno /, piano S1, scheda catastale prot. n. 27008/22 del 02/11/1987.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/11/1987 in atti dal 06/04/1993 (n. 27008/1987);

COSTITUZIONE del 02/11/1987 in atti dal 27/02/1992 U.I.U. SFUGGITE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 27008.1/1987).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati millesimi nell'atto notarile.

Confini: autorimessa sub 24, corsello comune sub 1, autorimessa sub 22.

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

Vi è la piena rispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi).

Terreno [T] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000.

Comune L544, **foglio 1, particella 2887**, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 04.19 are, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,65

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: mappale 2478, mappale 331, mappale 2482, mappale 2483.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000,

Comune L544, **foglio 1, particella 2482**, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 06.81 are, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 1,06

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: mappale 2887, mappale 331, mappale 2480, mappale 326, mappale 330, mappale 2483.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000.

Comune L544, **foglio 1, particella 330**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 00,70 are, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: mappale 2482, mappale 326, mappale 2483.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000.

Comune L544, **foglio 1, particella 2480**, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 00,90 are, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: mappale 2482, mappale 324, mappale 2481, mappale 325.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000.

Comune L544, **foglio 1, particella 2481**, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 02.40 are, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,37

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: mappale 2482, mappale 324, mappale 2481, mappale 325.

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

Vi è la piena rispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: C - terreno a bosco.

Terreno [T] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1000/1000.

Comune L544, **Foglio 1, particella 1741**, qualità BOSCO CEDUO, classe 4, superficie catastale 24.10 are, reddito dominicale: € 0.62, reddito agrario: € 0.75

Derivante da: Frazionamento del 19/09/1987 Pratica n. BG0004823 in atti dal 16/01/2023. Frazionamento (n. 3.1/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: mappale 3373, mappale 326 e 327, mappale 2316, mappale 1740 e 318.

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

Vi è la piena rispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Valbondione è un comune italiano di 951 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia a 900 metri di altitudine. Posto presso la testata della val Seriana, dista circa 52 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico. Il paese è il punto di partenza per diverse passeggiate escursionistiche sulle Orobie dirette ai più famosi rifugi alpini oltre che alle cascate del Serio, le cui acque sono rilasciate solo cinque giorni all'anno. I beni immobiliari oggetto di pignoramento si trovano poco distanti dalla strada provinciale n. 49, in un borgo periferico residenziale in località Gavazzo, lontano dal centro del paese circa 5 minuti in macchina.

Caratteristiche zona: periferica area montana
Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: /
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: /
Attrazioni paesaggistiche: Prealpi Orobiche
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 200 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - villetta a schiera su due piani con giardini e due autorimesse singole**

Villetta a schiera disposta su due piani fuori terra in complesso residenziale su due piani fuori terra di diciannove unità abitative denominato "Condominio Gavazzo" realizzato nel 1987. E' composta da soggiorno, cucina bagno (con lavabo wc e doccia e caldaia) a piano terra; disimpegno, due camere, due balconi e bagno (con vasca lavabo wc e bidet) al piano primo. Annesso giardinetto e camminamenti esclusivi e cortiletto sul retro. La superficie commerciale dell'alloggio e delle aree esterne esclusive è pari a 102 mq (quella del solo alloggio è di 83 mq). Le due autorimesse singole hanno dimensioni interne pari a 2,53 x 5,50 m e altezza di 2,50 m. sono accessibili dalla strada Via Gavazzo tramite il corsello condominiale coperto e delimitato da cancello. Sono ad apertura manuale, con pareti in cemento armato a vista e pavimento in battuto di cemento e dotate di illuminazione elettrica.

Vi è anche un locale ripostiglio abusivo ricavato nel sottotetto dell'abitazione ma di altezza interna al colmo del tetto pari a soli 1,35 metri non sanabile e non considerato nel computo delle superfici (il costo per la rimessa in pristino dello stato autorizzato è stato detratto dal valore di stima). Parte dell'area esterna esclusiva di pertinenza dell'alloggio è stata cementata a formare una strada d'accesso agli adiacenti terreni agricoli in proprietà con la formazione di un accesso carrabile esclusivo, realizzati in assenza di alcun permesso edilizio (il costo indicative stimato della sanatoria è stato detratto dal valore dell'immobile).

Superficie complessiva di circa mq **102,37 (compresa superficie ragguagliata aree esterne)**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1984-1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m.

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio è disabitato da parecchi anni e conseguentemente il suo stato manutentivo è mediocre. Nonostante ciò non sono visibili danni evidenti alle strutture e finiture (pavimenti, sanitari ecc.), ad eccezione delle persiane in legno una delle quali è seriamente danneggiata e le altre sono tutte fortemente screpolate. il funzionamento degli impianti è da verificare.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	
Infissi interni	
Pavim. Esterna	
Pavim. Interna	
Portone di ingresso	

Scale
Impianti
Citofonico
Elettrico
Gas
Idrico
Termico
Impianti (conformità e certificazioni)
Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico
Epoca di realizzazione/adequamento
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive
Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento
Tipologia di impianto
Stato impianto
Epoca di realizzazione/adequamento
Esiste la dichiarazione di conformità
Note
Condizionamento e climatizzazione:
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Impianto antincendio:
Esiste impianto antincendio
Esiste certificato prevenzione incendi
Data di rilascio
Scadenza
Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi
Esistenza carri ponte
Scarichi:
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi



vista condomino "Gavazzo"

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista abitazione sub 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



giardino esclusivo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 10
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®



corpo autorimesse

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **B - terreni agricoli (prato e boschi)**

I terreni non sono recintati e sono accessibili da sud per mezzo di strada carrabile in battuto di cemento che si diparte Via Gavazzo. La porzione più a sud (particella 2887 e metà porzione della 2482) è terrazzata e tenuta a prato, La restante porzione (particelle 2481-2480-330 e circa la metà della particella 2482) è a bosco ceduo, ha forma irregolare e andamento acclivato. Il terreno alla particella 2482 è attraversato da una linea elettrica aerea di bassa tensione

Superficie complessiva di circa mq **1.500,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **C - terreno a bosco**

Bosco ceduo non recintato e accessibile dalla Via Gavazzo. Ha forma rettangolare irregolare e andamento abbastanza acclivato. E' prevalentemente arbustivo con piante di recente sviluppo di nocciolo selvatico e di tipo arbustivo. E' attraversato da una linea elettrica aerea di bassa tensione.

Superficie complessiva di circa mq **2.410,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 12
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 13
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Dati relativi al corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse single

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

Numero pratica: 1024 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/09/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 12/12/1985 al n. di prot. 1024

NOTE: Concessione edilizia inizialmente rilasciata a OMISSIS e successivamente volturata a OMISSIS

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

Numero pratica: 1024/a R.C.

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 19/05/1987 al n. di prot. 1024/a

Abitabilità/agibilità in data 07/01/1992 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la villetta a schiera è stata realizzata conformemente al progetto autorizzato con l'eccezione delle seguenti opere minori, realizzate in assenza di autorizzazione e non sanabili: installazione di una scala a chiocciola nel vano scala al piano primo che conduce ad un ripostiglio, dotato di termosifone, ricavato nel solaio di sottotetto; la superficie utile dell'ambiente è di 9,30 mq. Il locale nel sottotetto ha altezza estremamente ridotta: all'imposta pari a 1,12 metri ed al colmo pari a 1,35 metri. Pertanto non è possibile destinare il locale all'uso abitativo ai sensi delle prescrizioni di altezza minima dei locali previste dal Regolamento di Igiene. La scala a chiocciola ha pedate larghe solamente 50 cm pertanto anch'essa è in contrasto con il Regolamento Locale di Igiene.

Inoltre parte dell'area esterna esclusiva di pertinenza dell'alloggio è stata cementata a formare una strada d'accesso agli adiacenti terreni agricoli in proprietà (costituenti il corpo B). E' pure stato formato un accesso carrabile esclusivo, in assenza di alcuna pratica edilizia al Comune.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria in accertamento di conformità art. 34 DPR 380/2001 per la strada esterna e cancello. Quanto alla scala a chiocciola interna ed al locale ricavato nel sottotetto, non sono regolarizzabili perché in contrasto con la normativa igienico-sanitaria (sia per quanto riguarda l'altezza minima dei locali sia per la limitata larghezza della scala a chiocciola abusiva) e pertanto sono soggetti a ripristino dello stato dei luoghi, peraltro facilmente attuabile.

Oneri di regolarizzazione

rimozione scala a chiocciola e del termosifone e loro smaltimento alla discarica. Indicazione approssimativa di spesa:

Sanatoria in accertamento della doppia conformità art. 36 DPR 380/2001 per la strada privata in battuto di cemento e cancello carrabile realizzati abusivamente, corredata da relazione geologica. Indicazione approssimativa di spesa:

Totale oneri: € 4.800,00

Identificativo corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi).

Terreno [T] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

Informazioni in merito alla conformità edilizia: inedificati



Identificativo corpo: C - terreno a bosco.
Terreno [T] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8
 Informazioni in merito alla conformità edilizia: ineditato.

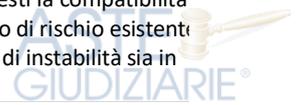


4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 25/02/2017 pubblicata sul BURL n. 26 del 28/06/201
Zona omogenea:	L'abitazione è classificata in zona B2:ambiti parzialmente saturi con tipologie residenziali disomogenee.
Norme tecniche di attuazione:	L'alloggio di abitazione ed autorimesse ricadono in ambito "B2:ambiti parzialmente saturi con tipologie residenziali disomogenee" (art. 7.20 delle NTA del PdR). Inoltre sussistono i seguenti vincoli: zona di Vincolo di rispetto fluviale 150 mt. e di protezione di sorgenti. Infine una minima parte dell'alloggio porzione dell'area di pertinenza dello stesso per il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) ricadono in zona 4 V Cn "Aree a pericolosità molto elevata o elevata valanga, mentre la maggior parte dell'area in zona 3 Cn, come meglio indicato nell'allegato stralcio delle previsioni urbanistiche. Qui si sintetizza in maniera semplicistica che, limitatamente alla zona in caso di intervento edilizio sui fabbricati esistenti (i terreni sono ineditabili), è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria. nell'eventualità di un intervento di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ecc.. il progetto dovrà essere corredato da una relazione a firma di un geologo che attesti la compatibilità dell'intervento in progetto con le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistenti (sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



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

Identificativo corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi).
Terreno [T] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 25/02/2017 pubblicata sul BURL n. 26 del 28/06/2017
Zona omogenea:	parte dei terreni ricade in zona E2 e parte in zona E3.
Norme tecniche di attuazione:	i terreni al foglio 1 particelle 330-2480-2482-2487 ricadono in zona "E aree di valore paesaggistico-ambientale" con previsioni di intervento cui all'art. 8.6 delle Norme del PdR); il terreno al foglio 1 particella 248 ricade parte nella predetta zona "E2: aree di valore paesaggistico-ambientale" e parte in zona "E3: aree non soggette a trasformazione urbanistica - ambiti boscati e pascolivi soggetti a valorizzazione e tutela" (art. 8.7 delle NTA del PdR). Inoltre sussistono i seguenti vincoli zona di Vincolo di protezione di sorgenti (per tutti i terreni) e, limitatamente alle particelle 2887 e porzione della particella 2482 sussiste anche il vincolo 150 metri di rispetto fluviale. Infine i terreni oggetto per il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) ricadono in classe 4 "Aree a pericolosità molto elevata o elevata valanga, come meglio indicato nell'allegato stralcio delle previsioni urbanistiche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: C - terreno a bosco.

Terreno [T] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 5 del 25/02/2017 pubblicata sul BURL n. 26 del 28/06/2017
Zona omogenea:	parte del terreno ricade in zona E2 e parte in zona E3.
Norme tecniche di attuazione:	parte ricade nella zona "E2: aree di valore paesaggistico-ambientale", parte in zona "E3: aree non soggette a trasformazione urbanistica - ambiti boscati e pascolivi soggetti a valorizzazione e tutela" (art. 8.7 delle NTA del PdR). Inoltre sussistono i seguenti vincoli: zona di Vincolo di protezione di sorgenti e, per la maggior parte del mappale sussiste anche il vincolo 150 metri di rispetto fluviale. Infine per il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) la maggior parte dell'area ricade in classe 4 "Aree a pericolosità molto elevata o elevata valanga, come meglio indicato nell'allegato stralcio delle previsioni urbanistiche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8

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



Identificativo corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi).

Terreno [T] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8



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

Identificativo corpo: C - terreno a bosco.

Terreno [T] sito in frazione: Gavazzo, Via Gavazzo n. 8



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





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: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

i beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

Identificativo corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)

Terreno [T] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

i beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

Identificativo corpo: C - terreno a bosco

Terreno [T] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

i beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 280,00 circa.

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: € 507,27.

Le spese riferite al consuntivo 22/23 e preventivo 23/24 a carico della debitrice eseguita per la propria quota millesimale di proprietà ammontano a € 507,27. Inoltre, sempre a carico della debitrice eseguita vi sono debiti per spese condominiali degli anni prece-denti pari a € 5.508,14.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nell'atto notarile non sono indicati millesimi di proprietà.

Nei consuntivi dell'Amministratore condominiale i millesimi riferiti alle u.i. pignorate corrispondono a 107,20 millesimi.

La quota riferibile alla quota di proprietà della debitrice eseguita è di 86,60 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)

Terreno [T] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - terreno a bosco

Terreno [T] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza della villetta a schiera è stata determinata la superficie commerciale computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i. e ragguagliata per gli accessori quali balconi giardino, area di pertinenza ecc.. La consistenza delle 'autorimesse è stata espressa in superficie non



residenziale cioè la superficie utile effettivamente utilizzabile al netto dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali di abitazione a piano terra	sup lorda di pavimento	40,40	1,00	40,40
locali abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	40,40	1,00	40,40
balconi	sup lorda di pavimento	7,80	0,33	2,57
		83,37		
aree esterne esclusive a giardino, camminamenti	superf. esterna lorda	132,00	0,10	13,20
strada per accesso carrabile ai terreni mapp. 2887-2482-330-2480-2481	superf. esterna lorda	116,00	0,05	5,80
				102,37

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Valbondione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: B1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori:

A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole 1. Box singolo	Identificato al n. Fg. BO/50 particella 2483 sub 22 Posto al piano S1 Composto da autorimessa singola con basculante ad apertura manuale h 2,50 m Sviluppa una superficie complessiva di 13.90 mq utili (misure interne: largh 2,53, lung. 5,50) mq Destinazione urbanistica: zona residenziale B2 Valore a corpo: € 8000
A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole 2. Box singolo	Identificato al n. Fg. BO/50 particella 2483 sub 23 Posto al piano S1 Composto da autorimessa singola con basculante ad apertura manuale h 2,50 m Sviluppa una superficie complessiva di 13.90 mq utili (misure interne: largh 2,53, lung. 5,50) mq Destinazione urbanistica: zona residenziale B2 Valore a corpo: € 8000

Identificativo corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la consistenza dei terreni si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Sup. catastale	Coefficiente	Superficie equivalente
mappale 2887 (prato)	superf. esterna lorda	419,00	1,00	419,00
mappale 2482 (circa 1/2 prato e 1/2 bosco ceduo)	superf. esterna lorda	681,00	1,00	681,00
mappale 330 (bosco ceduo)	superf. esterna lorda	70,00	1,00	70,00
mappale 2480 (bosco ceduo)	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
mappale 2481 (bosco ceduo)	superf. esterna lorda	240,00	1,00	240,00
		1.500,00		1.500,00

Identificativo corpo: C - terreno a bosco

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la consistenza dei terreni si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Sup. catastale	Coefficiente	Superficie equivalente
mappale 1741 (bosco ceduo)	superf. esterna lorda	2.410,00	1,00	2.410,00
		2.410,00		2.410,00

10.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni non sono comodamente né convenientemente divisibili.

11. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

Libero

Note: Durante il sopralluogo del 09/10/2023 il custode giudiziario ha provveduto a chiudere con nuovi lucchetti gli accessi all'abitazione e alle autorimesse. I beni risultavano liberi da persone ed ingombri da mobili privi di valore e danneggiati.

Identificativo corpo: B - terreni agricoli (prato e boschi)

Terreno [T] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

Libero

Note: I boschi al fg. 1 particelle 330-2480-2481 non sono recintati e pertanto risultano accessibili a chiunque. Invece i terreni a prato al fg. 1 particelle 2887 e porzione del 2482 sono -arbitrariamente e senza alcun titolo- utilizzati come orto dalle famiglie OMISSIS, residenti nella palazzina adiacente (sul mappale 2478).

Identificativo corpo: C - terreno a bosco
Terreno [T] sito in Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8
Libero

Note: Il bosco al fg. 1 particella 1741 non è recintato e pertanto risulta accessibile a chiunque, oltretutto è raggiungibile dalla strada carrabile sterrata Via Gavazzo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

Per la valutazione dei terreni agricoli e boscati è stata presa a riferimento la Tabella VAM – Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2022 valevole per l'anno 2023 della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo. Il Comune di Valbondione ricade nella Regione Agraria n. 2.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Clusone;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona..

12.3 Valutazione corpi:

A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo, con annesso Box singolo Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.303,50.

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. Nello specifico è stato considerato che il mercato delle seconde case in zone montane di non particolare pregio è stagnante da parecchi anni ed il trend pare confermato anche per il futuro prossimo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario
locali di abitazione a piano terra	40,40	€ 550,00
locali abitazione al piano primo	40,40	€ 550,00
balconi	2,57	€ 550,00
aree esterne esclusive a giardino, camminamenti	13,20	€ 550,00

strada per accesso carrabile ai terreni mapp. 2887-2482-330-2480-2481	5,80	€ 550,00	€ 3.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.303,50
Valore corpo			€ 56.303,50
Valore accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 72.303,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.101,17

**B - terreni agricoli (prato e boschi). Terreno [T]
Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.500,00.

Per la valutazione dei terreni agricoli e boscati è stata presa a riferimento la Tabella VAM – Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2022 valevole per l'anno 2023 della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo. Il Comune di Valbondione ricade nella Regione Agraria n. 2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>
mappale 2887 (prato)	419,00	€ 1,00
mappale 2482 (circa 1/2 prato e 1/2 bosco ceduo)	681,00	€ 1,00
mappale 330 (bosco ceduo)	70,00	€ 1,00
mappale 2480 (bosco ceduo)	90,00	€ 1,00
mappale 2481 (bosco ceduo)	240,00	€ 1,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		
Valore corpo		
Valore accessori		
Valore complessivo intero		
Valore complessivo diritto e quota		

**C - terreno a bosco. Terreno [T]
Valbondione (BG), Via Gavazzo n. 8**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.410,00.

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. Nello specifico è stato considerato che il mercato delle seconde case in zone montane di non particolare pregio è stagnante da parecchi anni ed il trend pare confermato anche per il futuro prossimo.

Per la valutazione dei terreni agricoli e boscati è stata presa a riferimento la Tabella VAM – Valori Agricoli Medi riferiti all'anno 2022 valevole per l'anno 2023 della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo. Il Comune di Valbondione ricade nella Regione Agraria n. 2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>
mappale 1741 (bosco ceduo)	2.410,00	€ 1,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.410,00
Valore corpo	€ 2.410,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.410,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 803,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A - villetta a schiera su due piani con giardino e due autorimesse singole	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo, con annesso Box singolo	102,37	€ 72.303,50
B - terreni agricoli (prato e boschi)	Terreno [T]	1.500,00	€ 1.500,00
C - terreno a bosco	Terreno [T]	2.410,00	€ 2.410,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%) € 7.621,35

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita (indicativamente quota a carico di OMISSIS): € 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 62.792,15

Valore diritto e quota € 20.930,72

12.0 Prezzo base d'asta del lotto:

5.00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.792,15

Allegati

1. mappa catastale
2. Piante catastali
3. visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
4. Titoli di proprietà (n. 3 atti notarili)
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Estratti delle previsioni urbanistiche e geologiche
7. Abitabilità e concessione edilizia con tavole grafiche
8. Documentazione fotografica.



L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti

