



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 448/2024



PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Cinzia Lai
Codice fiscale: LAICNZ68H68B354B
Studio in: Via Amilcare Ponchielli 7 - 24125 Bergamo
Email: architettolai@studiopaed.it
Pec: architettolai@pec.it



INDICE**Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con giardino in comune**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita	16



Beni in **Gandino (BG)**
Località/Frazione **Barzizza**
Via Albarotti 20

[REDACTED] e

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Barzizza, Via Albarotti 20

Note: Il giardino è comune a tutte le unità immobiliari

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/4. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 3/4.

Foglio 12, particella 1903, subalterno 3, scheda catastale Prot. 6080/1 del 23.10.1985, indirizzo Via Albarotti 20, piano T, comune Gandino (D905) BG, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 92mq Totale escluse aree scoperte: 88mq, rendita Euro 413,17.

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/11/2003 - UU Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 214 n. 65 registrato in data 06/05/2004 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 5530.1/2004 - Pratica n. BG0132510 in atti dal 26/05/2004.

Confini: Dall'attuale estratto mappa si evincono i seguenti confini di proprietà: da Nord in senso orario: Nord, via Albarotti; Est A.U.I. fg. 12, mapp. 1858; Sud, A.U.I. fg. 12, mapp. 509; Sud-Ovest A.U.I. fg. 12, mapp.1837; Nord Ovest fg. 12, mapp. 1939.

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/4. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 3/4.

Foglio 12, particella 1903, subalterno 4, scheda catastale Prot. 6080/2 del 23.10.1985, indirizzo Via Albarotti 20, piano S1, comune Gandino (D905) BG, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: escluse aree scoperte: 116mq, rendita Euro 413,17

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/11/2003 - UU Sede CLUSONE

(BG) Registrazione Volume 214 n. 65 registrato in data 06/05/2004 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 5530.1/2004 - Pratica n. BG0132510 in atti dal 26/05/2004.

Confini: Dall'attuale estratto mappa si evincono i seguenti confini di proprietà: da Nord in senso orario: Nord, via Albarotti; Est A.U.I. fg. 12, mapp. 1858; Sud, A.U.I. fg. 12, mapp. 509; Sud-Ovest A.U.I. fg. 12, mapp.1837; Nord Ovest fg. 12, mapp. 1939.

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

██████████ Diritto di Proprietà per 1/4, ██████████
 ██████████ Diritto di Proprietà per 3/4.

Foglio 12, particella 1903, subalterno 2, scheda catastale 442548, indirizzo Via Albarotti 20, piano T, comune Gandino (D905) BG, categoria C/6, classe 2, consistenza 14,00 mq, rendita Euro 33,98

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/11/2003 - UU Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 214 n. 65 registrato in data 06/05/2004 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 5530.1/2004 - Pratica n. BG0132510 in atti dal 26/05/2004.

Confini: Dall'attuale estratto mappa si evincono i seguenti confini di proprietà: da Nord in senso orario: Nord, via Albarotti; Est A.U.I. mapp. 1903 sub.3; Sud, A.U.I. fg. 12, mapp. 509; Sud-Ovest A.U.I. fg. 12, mapp.1837; Nord Ovest fg. 12, mapp. 1939.

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

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Si precisa che nelle visure catastali sono state trascritte invertite le quote dei due proprietari: per ██████████ 1/4 anziché 3/4, e per ██████████ 3/4 anziché 1/4 (le quote si deducono corrette dall'atto di compravendita e successiva denuncia di successione in morte della signora ██████████ e sono riportate corrette nella Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecatale, ai sensi della L. 302/1998, e nell'Atto di Pignoramento immobiliare).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto del presente lotto, si trova in zona periferica del comune di Gandino BG, nella frazione denominata Barzizza, a monte dell'abitato di Gandino, lungo la strada che sale al monte Farno. L'area su cui si trova l'immobile, è posta a ridosso del centro storico di Barzizza, zona caratterizzata dalla presenza di fabbricati con ridotta cubatura e separati da spazi vuoti, di solito verdi, e che occupano aree di dimensioni contenute rispetto alla superficie totale del lotto fabbricabile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale di completamento a traffico soltanto degli abitanti delle unità residenziali con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni storiche: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato cantina al piano interrato e box auto**

PIANO TERRA

- ingresso;
- cucina;

- pranzo-soggiorno;
- disimpegno zona notte;
- n.2 camere;
- n. 2 bagni;
- n.1 balcone con accesso dal locale pranzo-soggiorno.

PIANO SEMINTERRATO

- cucina;
- pranzo;
- soggiorno;
- camera;
- bagno;
- disimpegno zona scala;
- piccolo disimpegno zona bagno-cucina;
- locale caldaia.

PIANO INTERRATO

- cantina.

Superficie complessiva di circa mq **262,80**

È posto al piano: T, S1 e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1978-1980

Ha un'altezza utile interna di circa m. PT 2,70m; Ps1 2,40m; P interrato (cantina) 2,00m.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta finiture e impianti non recenti, ma nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione, con carenze manutentive non di grave entità, dovute perlopiù all'attuale stato di non utilizzo dell'immobile, che di fatto risulta non essere abitato.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala di collegamento pianoterra-pian seminterrato
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello esterno posto nella recinzione a confine della proprietà: accesso al giardino comune
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane

	<p>materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: Non di recente realizzazione, presentano caratteristiche di bassa efficienza energetica e comunque con standard qualitativi e di prestazioni di efficienza energetica inferiori agli standards attuali. Alcune persiane presentano la mancanza di qualche elemento orizzontale.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente materiale: legno pantografate condizioni: buone</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole in cotto condizioni: buone</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura di mattoni forati condizioni: buone</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: ceramica per esterno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: balcone</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di tipo ceramico condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso, cucina, pranzo-soggiorno</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet in legno condizioni: sufficienti Note: Si segnala che in una camera parte del parquet è da ripristinare in quanto si è sollevato e staccato dal supporto sottostante</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: buone</p>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilas</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilas</p>
<i>Fognatura</i>	<p>recapito: collettore o rete comunale conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilas</p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da normalizzare conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilas</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilas</p>

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: elementi radianti a parete, in metallo condizioni: sufficienti conformità: Nella documentazione esaminata non è stato trovato il Certificato di Conformità degli impianti rilas
---------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1978-1980 impianto originale, e successivi adeguamenti
Note	La realizzazione dell'immobile è antecedente all'anno 1990. Nel documentazione presente agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Gandino, messami a disposizione e visionata, non è stata reperita la Certificazione degli impianti.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia autonoma per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	Attualmente non attivo: l'immobile non è utilizzato
Epoca di realizzazione/adequamento	1978-1980 impianto originale, e successivi adeguamenti
Note	La realizzazione dell'immobile è antecedente all'anno 1990. Nel documentazione presente agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Gandino, messami a disposizione e visionata, non è stata reperita la Certificazione degli impianti.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 26/1978**

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo
 Per lavori: Realizzazione casa di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 25/07/1977 al n. di prot. 1658
 Rilascio in data 18/09/1978 al n. di prot. 26
 Abitabilità/agibilità in data 22/01/1982 al n. di prot. 14

Numero pratica: 7/1983

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia per opere minori
 Per lavori: Realizzazione casa di civile abitazione
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 21/10/1982 al n. di prot. 2543
 Rilascio in data 20/01/1983 al n. di prot. 7
 Abitabilità/agibilità in data 22/01/1982 al n. di prot. 14
 NOTE: Variante alla C.E. n. 26/1978 per lavori di ampliamento dell'interrato e spostamento aperture.

Numero pratica: 129/1985

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Costruzione barbecue nel giardino di proprietà

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/10/1985 al n. di prot. 3320
Rilascio in data 16/10/1985 al n. di prot. 129

Numero pratica: 143/144

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Cambio destinazione d'uso e nuova cantina eseguiti in difformità alla C.E. n. 26/1978 e successiva variante C.E. n. 7/1983
Oggetto: Condono Edilizio
Presentazione in data 11/03/1986 al n. di prot. 155/U.T.
Rilascio in data 07/12/1986 al n. di prot. [REDACTED]
Abitabilità/agibilità in data 03/06/1988 al n. di prot. 82

Numero pratica: 260/1992

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Creazione nuova apertura
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/10/1992 al n. di prot. 329/U.T.
Rilascio in data 19/10/1992 al n. di prot. 260
NOTE: Realizzazione di porta di accesso dall'esterno alla cantina

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Barzizza, Via Albarotti 20

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- piano terra, difformità parziale consistente in chiusura porta cucina, e realizzazione di nuova e più ampia apertura priva di serramento nel muro adiacente;
- piano interrato, difformità parziale relativa all'altezza netta interna che risulta rilevata pari a 2.00m, e da autorizzazione edilizia pari a 2,10m;
- camminamenti, aree pavimentate esterne e gradini realizzati per il superamento dei dislivelli del sito in cui è ubicato l'edificio.

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare:

- tamponamento porta e apertura nuovo varco di passaggio cucina-soggiorno;
- altezza interna netta cantina;
- camminamenti e aree pavimentate esterne.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Istruttoria, redazione elaborati grafici e documentazione da parte di tecnico abilitato, predisposizione e consegna agli uffici di competenza di richiesta Autorizzazione Edilizia in Sanatoria</i>	€ 3.000,00
<i>Oblazione, bolli, diritti di segreteria e oneri vari</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le difformità sono state riscontrate dal confronto dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e la documentazione presente agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Gandino. Per quanto riguarda i camminamenti e le aree pavimentate esterne, compresi i gradini realizzati per il superamento dei dislivelli del sito in cui è ubicato l'edificio, gli stessi risultano omissi, o rappresentati parzialmente o in modo differente, nei diversi elaborati della stessa pratica edilizia negli elaborati di cui alla C.E. n.7/1983 (e successive varianti e condono edilizio), come

nel prospetto Sud, in cui è ben visibile la scala che collega il dislivello del giardino nel lato Ovest dell'edificio, ma la stessa non è presente nella planimetria generale e negli elaborati grafici relativi alle piante dell'edificio. Imprecisioni della rappresentazione grafica si riscontrano non di rado nelle pratiche edilizie di vecchia data. Si segnala la presenza di un gazebo in legno situato nel lato Ovest dell'edificio. Per quanto riguarda questo manufatto, agli atti non risulta alcun riferimento autorizzativo. La tipologia dello stesso non costituisce di per sé uno spazio chiuso stabile e può essere considerato appartenente alla categoria dei «manufatti leggeri», quindi annoverabile nell'ambito dell'edilizia libera. Altresì, al piano interrato (cantina) si segnala la presenza di uno spazio interrato adiacente alla cantina, attualmente in uso come ripostiglio, e il cui accesso avviene mediante un piccolo varco ricavato in breccia nella muratura. Nonostante le dimensioni, questo spazio non è uno spazio abitativo o accessorio essendo stata concepita costruttivamente come intercapedine. Le difformità edilizie di cui sopra, sono state sottoposte all'attenzione dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gandino e, da un confronto diretto avuto con lo stesso Ufficio Tecnico, è stata valutata la possibilità della regolarizzazione delle stesse mediante richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Barzizza, Via Albarotti 20

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 09.01.2012 E (RESO VIGENTE A SEGUITO DI PUBBLICAZIONE SUL BURL - SERIE AVVISI E CONCORSI N. 14 DEL 04.04.2012,) e successive modificazioni e revisioni
Ambito:	AMBITO DEL SISTEMA INSEDIATIVO
Norme tecniche di attuazione:	Tavola PdR 1aII - Disciplina del territorio Ambito B2 di completamento (NTA art. 22) NTA art. 22 Nelle zone parzialmente edificate o edificate al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal presente PdR. come zone di completamento e/o di sostituzione, è consentita l'edificazione di lotti ineditati e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi che si intendano sostituire. I nuovi edifici di completamento e/o di sostituzione, le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i sopralzi devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche e le norme di cui ai precedenti artt. 6, 7 e 17. La volumetria massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati; il lotto di pertinenza è quello risultante agli atti prima dell'adozione del PGT. I limiti massimi di edificazione sono: $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$ $R = 30\%$ Dc, De, Ds = valgono i disposti dell'artt. 7 H = 8,00 m Valgono inoltre le norme di cui ai precedenti artt. 6, 7 e 17.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Barzizza, Via Albarotti 20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano T - La porta della cucina indicata nella planimetria catastale risulta non essere esistente, la stessa è stata chiusa e in sostituzione della stessa è stato realizzato un ampio varco nella parete adiacente;

Piano S1 - Non presente la finestra nel lato Est locale caldaia;

Piano interrato - non presente la porta di accesso alla cantina nel lato Sud, altezza indicata è 2,10m, l'effettiva è 2,00m.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare:

PT- Eliminare porta esistente e inserire nuova apertura di collegamento fra la cucina e il pranzo/soggiorno (previa richiesta di autorizzazione in sanatoria);

PS1 e PS2 inserimento aperture mancanti (opere regolarmente autorizzate) e aggiornamento altezza interna cantina (previa richiesta di autorizzazione in sanatoria).

Oneri di regolarizzazione	
Redazione pratica di aggiornamento catastale tecnico abilitato e deposito telematico.	€ 1.200,00
Diritti erariali (n. 3 schede, 70 Euro per ogni scheda)	€ 210,00
Totale oneri: € 1.410,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le difformità indicate sono state riscontrate a seguito di sopralluogo e confronto della documentazione catastale con lo stato di fatto. Si precisa che le difformità riscontrate al piano terra risultano essere state realizzate in assenza di regolare permesso autorizzativo, mentre quelle riscontrate nel locale caldaia e cantina risultano essere conformi ai permessi edilizi rilasciati, eccetto l'altezza netta del piano interrato che di fatto è pari a 2,00m, e non 2,10m come da documentazione agli atti del Comune di Gandino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

██████████ Diritto di Proprietà per 1/2. Coniugato in regime di comunione dei beni con ██████████
 ██████████ Diritto di Proprietà per 1/2. Coniugata in regime di comunione dei beni con ██████████
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. ██████████ in data 29/07/2002, ai nn. 86005/11064; trascritto a Bergamo, in data 02/08/2002, ai nn. 35652/25612.

Titolare/Proprietario:

██████████ Diritto di Proprietà per 1/4. Coniugata in regime di separazione dei beni.

██████████ per 3/4. Stato libero in morte di ██████████ dal 06/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di certificato di denuncia successione - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO CLUSONE BG, in data 06/05/2004, ai nn. 65/214; trascritto a Bergamo, in data 17/08/2005, ai nn. 49900/31532.

Note: ██████████ la quota pari a 1/4 ciascuno è pervenuta per successione in morte di ██████████
 ██████████ Accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ a parte degli eredi ██████████ atto a rogito Notaio dott. ██████████ in data 22.04.2022, trascritta a Bergamo in data 08.11.2023 ai nn. 61500/42171.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca

Ipoteca - Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Derivante da: 0668 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE, IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio dott. [REDACTED] in data 29/07/2002 ai nn. 86006; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/06/2022 ai nn. 33684/5552;
 Importo ipoteca: € 413.200,00; Importo capitale: € 206.600,00;

Note: RICHIEDENTE [REDACTED]

CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 02/08/2002 AI NN. 35659/9687. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - CHE [REDACTED] BANCA ISCRITTA AL L'ALBO DELLE BANCHE ED APPARTENETE AL GRUPPO BANCARIO [REDACTED] ISCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI - R. E.A. N. [REDACTED] - CODICE FISCALE E ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. [REDACTED] ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI, CON ATTO NOTAIO DOTT. [REDACTED] DI MILANO DEL 27 GIUGNO 2008 N. 361582 DI REP. E N. 78645 DI RA CC., E' DIVENUTA CONFERITARIA - AI SENSI DELL'ART. 57 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA (DI SEGUITO "TUB") - CON EFFICACIA 1 LUGLIO 2008, DEL RAMO D'AZIENDA "BUSINESS MUTUI" DI [REDACTED] (CODICE FISCALE [REDACTED] REA N. [REDACTED] PARTITA IVA N. [REDACTED]), COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 10.07.2008 - FOLGIO DELLE INSERZIONI N. 81, SUBENTRANDO A [REDACTED] STESSA IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI CONNESSI, INERENTI, O COMUNQUE RIFERIBILI AL PREDETTO RAMO D'AZIENDA "BUSINESS MUTUI" VANTATI NEI CONFRONTI DELLA CLIENTELA; - CHE CON ATTO DEL 18 DICEMBRE 2008 REP. N. 366372 E RACC. N. 7955 1 A ROGITO NOTAIO [REDACTED] DI MILANO, [REDACTED] E' STATA FUSA PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA GIURIDICA 1 GENNAIO 2009, IN [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] CAPITALE SOCIALE EURO 2.422.884.000,00 INTERAMENTE VERSATO, NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO E CODICE FISCALE N. [REDACTED] PARTITA IVA N. [REDACTED] - BANCA CON SOCIO UNICO ED ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO [REDACTED] ISCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI, SOCIETA' ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI; - CHE [REDACTED] CON VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 12.3.09 (ATTO NOTAIO [REDACTED] DI MILANO REP. 367531 - RACC. 79961) HA DELIBERATO LA MODIFICA DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE, CON EFFICACIA DAL 1.04.09, IN [REDACTED] (IN FORMA ABBREVIATA [REDACTED]); - CHE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO [REDACTED] DI TORINO IN DATA 19. 10.2010, REP. N. 19430 RACC. 12674, REGISTRATO A TORINO IN DATA 19.10. 2010 AL N. 6755 SERIE 1T, LE BANCHE:

[REDACTED]
 SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA DALL'1 NOVEMBRE 2010, IN [REDACTED] CON SEDE SOCIALE IN [REDACTED] - BANCA ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO UNICREDIT - ALBO DEI GRUPPI BANCARI: COD. [REDACTED] COD. ABI [REDACTED] - ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI,, CODICE FISCALE E P. IVA N. [REDACTED] ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI."; - NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO, CON SEDE LEGAL E A [REDACTED] ITALIA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00, INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE, PAR [REDACTED] 0 del 25/02/2025 TITOLA IVA [REDACTED] - E' DIVENUTA TITOLARE, CON EFFICACIA A DECORRERE DAL GIORNO 11 OTTOBRE 2019, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI AD ESSA SOCIETA' TRASFERITI DA [REDACTED] COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 121 DEL 15-10-2019)17, PARTE SECONDA; TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 02/08/2002 AI NN. 35659/9687, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO. IN DATA 11/11/2003 E' DECEDUTA [REDACTED] (DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A CLUSONE IN DATA 06/05/2004, REP. 65, VOL.214, TRASCRITTA IL 17/08/2005 AI NN.49900/31532) E LA SUA EREDITA' E' STATA ACCETTATA CON BENEFICIO DI INVENTARIO [REDACTED] CON ATTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO-SEDE DISTACCATA DI CLUSONE IN DATA 29/01/2004, REP. 10028, TRASCRITTO IL 20/02/2004 AI NN.8875/6189 E ACCETTATA TACITAMENTE DAL [REDACTED] CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED]

DA GAZZANIGA IN DATA 22/04/2022, REP. 125751, TRASCRITTO IL 06/05/2022 AI NN. 26183/17307 SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGI STRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO in data 19/09/2024 ai nn. 6896 iscritto/trascritto a Bergamo BG in data 15/10/2024 ai nn. 53576/38805;

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 166.336,43 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto

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 - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto
Abitazione in villini [A7] sito in Gandino (BG), Via Albarotti 20

I beni pignorati, dalla documentazione agli atti e dai titoli e patti di provenienza esaminati, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: gestione autonoma non quantificata.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: assenti.

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

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: A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Ai fini estimativi si considera la superficie lorda di pavimento al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali e al 50% delle murature di confine e si arrotonda al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui:

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PT Abitazione	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
PT Balcone	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
PS1 Abitazione	sup lorda di pavi-	105,00	1,00	105,00

	mento			
PS1 Locale caldaia	sup lorda di pavimento	11,30	0,30	3,39
PS1 balcone	sup lorda di pavimento	8,20	0,30	2,46
P. interr. Cantina	sup lorda di pavimento	26,30	0,10	2,63
		262,80		216,77

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Accessori

A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto 1. Box auto	Posto al piano Terra Valore a corpo: € 15000
A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto 2. Giardino	Identificato al n. comune a tutti i subalterni Sviluppa una superficie complessiva di circa 450mq (al netto della superficie coperta dell'immobile) mq Destinazione urbanistica: Gran parte AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO - Residenziale: Ambito B2 di completamento, e parte AMBITI DEL SISTEMA A RETE DELLA MOBILITA' - Viabilità: viabilità, Valore a corpo: € 28350 Note: La superficie complessiva del lotto è stata desunta dalla tabella dei calcoli planivolumetrici di progetto presente nel fascicolo della Concessione Edilizia n. 26/1978. La complessiva superficie del giardino è stata computata al netto della superficie coperta dell'immobile, e successivamente ricalcolata in considerazione della percentuale del 10% (26,20mq) sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, oltre tale superficie si è calcola il 2% (3,76mq).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. Ciò premesso, gli immobili, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risultano comodamente divisibili e pertanto, tutti i beni ricompresi nella presente relazione peritale costituiscono un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criterio di stima

Il fine della perizia è quello di individuare il più attendibile valore economico del bene identificabile con il suo valore di mercato. La valutazione è svolta analiticamente, sulla base delle superfici rilevate dell'immobile, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le caratteristiche costruttive, i materiali, la tipologia e la dimensione, la vetustà del manufatto edilizio, lo stato di conservazione, gli impianti tecnologici, pertinenze e accessori.

Sono stati tenuti presenti: la zona in cui è situato l'immobile, il contesto in cui si trova l'immobile, l'area su cui esso insiste e le dotazioni dei servizi presenti nell'area in cui è inserita l'unità immobiliare in esame.

Il giudizio di stima comprende il valore degli immobili nel loro complesso e di tutti i connessi diritti, gli accessori le pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data del sopralluogo, data in cui

gli immobili pignorati presentavano un buono stato di conservazione generale, ma con carenze manutentive dovute perlopiù all'attuale non utilizzo dell'immobile che di fatto risulta essere non abitato.

L'intero immobile è stato realizzato negli anni '70 - '80. L'edificio risulta di fatto costituito da due unità immobiliari residenziali e un box auto, ognuno con un proprio identificativo catastale assegnato. Le due unità residenziali sono poste una al piano terra e una al piano seminterrato. L'unità abitativa posta al piano seminterrato è accessibile mediante l'unica scala interna all'edificio che collega i due piani. La stessa è attestata nel disimpegno della zona notte dell'unità residenziale del piano terra. Gli impianti tecnologici sono comuni a tutte le unità immobiliari, compreso l'impianto per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con locale caldaia posto al piano seminterrato. Quant'anche tecnicamente e catastalmente unità immobiliari distinte, le caratteristiche costruttive e funzionali attualmente riscontrate portano a considerare l'immobile quale unica unità immobiliare abitativa sviluppata su più piani.

Le finiture interne non sono di recente realizzazione. La maggior parte sono risalenti al periodo di realizzazione dell'intero immobile, tuttavia, nonostante la vetustà, presentano ancora un aspetto decoroso. Anche i serramenti esterni non sono di recente realizzazione: presentano caratteristiche di bassa efficienza energetica e comunque con standard qualitativi e di prestazioni di efficienza energetica inferiori agli standards attuali.

Il layout distributivo degli spazi interni, riscontrato sia nel piano terra sia nel piano seminterrato, è di tipo classico ma al contempo funzionale, e le ampie dimensioni degli spazi abitativi permettono una comoda fruibilità degli stessi. Il giardino comune consente di poter vivere bene anche gli spazi all'aperto.

L'ubicazione dell'immobile permette di avere un'ampia vista panoramica. Ampie vedute e spazi aperti sono fruibili soprattutto dai fronti Sud ed Est.

A seguito della presa visione degli immobili, e per quanto sopra detto, si è poi proceduto alla determinazione del valore venale mediante stima comparativa, a seguito di indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed aventi la stessa destinazione d'uso.

12.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Gandino BG;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: In sito e online;

Altre fonti di informazione:

OMI; Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.; Case&Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.

12.3 Valutazione corpi

A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto. Abitazione in villini [A7] con annesso Box auto, con annesso Giardino Gandino (BG), Via Albarotti 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 204.847,65.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PT Abitazione	99,00	€ 945,00	€ 93.555,00
PT Balcone	4,29	€ 945,00	€ 4.054,05
PS1 Abitazione	105,00	€ 945,00	€ 99.225,00
PS1 Locale caldaia	3,39	€ 945,00	€ 3.203,55
PS1 balcone	2,46	€ 945,00	€ 2.324,70
P. interr. Cantina	2,63	€ 945,00	€ 2.485,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.847,65
Valore corpo			€ 204.847,65
Valore accessori			€ 43.350,00
Valore complessivo intero			€ 248.197,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 248.197,65

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità immobiliare piano terra, piano seminterrato, cantina al piano interrato e box auto	Abitazione in villini [A7] con annesso Box auto, con annesso Giardino	216,77	€ 248.197,65	€ 248.197,65

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 37.229,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.910,00
Valore di stima	
Valore intero medio ponderale	€ 205.058,00
Valore diritto e quota	€ 205.058,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 205.058,00

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti esecutati, sono proprietari dei beni in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA

Allegati

- All.to 01 Documentazione fotografica
- All.to 02 Documentazione catastale
- All.to 03 Altri documenti

26-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cinzia Lai