



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 525/2024



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



GANDINO (frazione BARZIZZA) VIA BESNIGO 4



GANDINO (frazione BARZIZZA) VIA BESNIGO 4



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Codice fiscale: MNZDVD76C27A794W
Studio in: Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro
Email: davidemanzoni@libero.it
Pec: davide.manzoni@archiworldpec.it



Beni in **Gandino (BG)**
Località/Frazione **Barzizza**
Via Besnigo 4

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: ABITAZIONE	5
Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	6
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: ABITAZIONE	8
Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	9
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: ABITAZIONE	10
Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: ABITAZIONE	11
Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: ABITAZIONE	13
Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: ABITAZIONE	14
Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: ABITAZIONE	16
Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: ABITAZIONE	17
Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: ABITAZIONE	19

Corpo: POSTO AUTO SCOPERTO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	19
Adegamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20
Regime fiscale della vendita.....	20



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2025 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni

Data nomina: 09-12-2024

Data giuramento: 09-12-2024

Data sopralluogo: 03-02-2025

Cronologia operazioni peritali: 09-12-2024 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 10-12-2024 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 20-12-2024 è stato richiesto al Notaio l'atto di provenienza (evasa in data 17-01-2025); 20-12-2024 sono stati richiesti i certificati anagrafici del convenuto (istanza evasa in data 23-12-2024); 21-12-2024 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti registrati (istanza evasa in data 12-02-2025); 07-01-2025 è stata richiesta la documentazione all'amministratore del condominio (evasa in data 05-02-2025); 15-01-2025 sono stati richiesti all'Archivio Notarile gli atti di provenienza storici (evasa in data 20-01-2025); 15-01-2025 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti per la presa visione delle pratiche edilizie presso il Comune di Gandino (evasa in data 29-01-2025); 03-02-2025 sono state condivise con il responsabile dell'ufficio tecnico le incongruità emerse nella documentazione edilizia; 03-02-2025 è stato eseguito il sopralluogo delle unità immobiliari con il custode giudiziario; 03-02-2025 sono stati eseguiti gli aggiornamenti catastali; 06-02-2025 è stato richiesto l'estratto di matrimonio del convenuto (istanza evasa in data 10-02-2025); 10-02-2025 sono terminate le ricerche catastali ed ipotecarie.

Beni in **Gandino (BG)**
Località/Frazione **Barzizza**
Via Besnigo 4

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: legalmente separata - Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore, alla data di acquisizione dei beni oggetto di pignoramento (16-03-2009), risultava essere legalmente separato. Il debitore ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data 23-12-2000; in data 09-10-2008, con sentenza del Tribunale di Bergamo numero 2623, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Il debitore è stato dichiarato irreperibile dal Comune di Gandino con cancellazione della residenza avvenuta in data 13-11-2007.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata alla sig.ra OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio BA/11, particella 301, subalterno 4, indirizzo Via Besnigo 4, piano Terra, comune Gandino, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie mq. 56, rendita € 142,03

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO BA/11 PARTICELLA 301 SUBALTERNO 4

Il subalterno 4 è stato oggetto di variazione catastale numero 36245 del 23-02-2015 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Il subalterno 4 (identificato con planimetria catastale 815/86 lettera A) è stato generato con variazione catastale numero 815 del 24-01-1986 per fusione e divisione delle originarie unità immobiliari identificate con le planimetrie catastali protocollo numero 3084, 3085 e 3086.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI PLANIMETRIE PROTOCOLLO 3084 - 3085 - 3086

Le planimetrie catastali con protocollo 3084, 3085 e 3086 sono state generate con denuncia di nuova costruzione del 07-10-1976.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 301 di ha 00 are 17 ca 03

La particella 301 già Ente Urbano di ha 00 are 17 ca 03 è oggetto di Frazionamento numero 514612 del 05-05-1998 attraverso cui viene stralciata la particella 3176 di ha 00 are 00 ca 87.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 301 di ha 00 are 17 ca 90

La particella 301 di ha 00 are 17 ca 90 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 17115 del 09-07-1976 con l'accorpamento della particella soppressa 767 di ha 00 are 10 ca 50 alla particella 301 di ha 00 are 07 ca 40.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 301 di ha 00 are 07 ca 40

La particella 301 di ha 00 are 07 ca 40 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 767 di ha 00 are 10 ca 50

La particella 767 di ha 00 are 10 ca 50 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'ultimo atto notarile di compravendita non vengono riportati i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare. L'amministratore dello stabile comunica che risultano attribuiti al debitore 98,56 millesimi di proprietà generale (abitazione). Nell'atto notarile di compravendita vengono acquisite tutte le accessioni, annessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti; comprende altresì la quota proporzionale di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, di cui quanto venduto è parte, così come indicate dall'art. 1117 del c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza. La parte venditrice rinvia, e la parte acquirente ne prende atto, agli atti di compravendita in data 14-02-1995 a rogito Notaio R. Foglieni repertorio numero 5130 che rimanda all'atto di compravendita in data 03-04-1986 a rogito Notaio M. Donati repertorio numero 48882, ed in data 05-12-1986 a rogito Notaio G. Anselmo repertorio numero 106962. Si richiama quanto enunciato nell'atto del Notaio M. Donati quale provenienza dell'appartamento oggetto di pignoramento: competono le quote di comproprietà condominiali sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio, compresa l'area coperta e di pertinenza, i muri, i pilastri, il tetto e quanto altro ritenuto comune per legge o per destinazione; si precisa che il sottotetto è escluso dagli enti condominiali ed è pertinenza esclusiva di altre unità immobiliari. I contatori per l'energia elettrica, gas metano ed acqua di tutte le unità immobiliari sono situati nel cortiletto di proprietà comune alle porzioni immobiliari lettere E, G, H ed I. Si costituisce quindi la corrispondente servitù di accesso e transito.

Confini: La particella 301 confina a nord con la Via Besnigo e la particella A, confina ad est con le particelle 2347, 2349 e 297, confina a sud con le particelle 299 e 300, confina ad ovest con la Via Besnigo. L'appartamento, al piano terra, confina a nord controterra con la Via Besnigo, confina ad est con altra unità immobiliare e vano scala scala condominiale, si affaccia a sud su area esterna di altra proprietà, si affaccia ad ovest su area esterna di proprietà.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: Si segnala che la particella 301 sarebbe dovuta essere oggetto di frazionamento per lo scorporo dell'area da cedersi gratuitamente al Comune di Gandino (mai avvenuta) come da atto d'obbligo sottoscritto in data 21-11-1985 protocollo numero 159 e relativa integrazione sottoscritta in data 28-02-1986, quale condizione richiesta dall'Amministrazione Comunale per il rilascio della Concessione Edilizia numero 34 presentata in data 23-07-1985. Tutte le spese relative alla delimitazione del parcheggio pubblico, frazionamento e spese notarili sono indicate a carico del richiedente della concessione edilizia. La delimitazione del parcheggio risultava già realizzata così come riportato nella delibera numero 371 del 15-07-1987 per lo svincolo della cauzione versata a garanzia della regolare esecuzione dei lavori.

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO.

Posto auto [PA] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: legalmente separata - Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore, alla data di acquisizione dei beni oggetto di pignoramento (16-03-2009), risultava essere legalmente separato. Il debitore ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data 23-12-2000; in data 09-10-2008, con sentenza del Tribunale di Bergamo numero 2623, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Il debitore è stato dichiarato irreperibile dal Comune di Gandino con cancellazione della residenza avvenuta in data 13-11-2007.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata alla sig.ra OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio BA/11, particella 301, subalterno 704, indirizzo Via Besnigo 4, piano Terra, comune Gandino, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie mq. 12, rendita € 24,79

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO BA/11 PARTICELLA 301 SUBALTERNO 704

Il subalterno 704 è stato generato con variazione catastale numero 16802 del 31-01-2025 per variazione della destinazione da area urbana a posto auto scoperto con la soppressione del subalterno 23.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO BA/11 PARTICELLA 301 SUBALTERNO 23

Il subalterno 23 (identificato con planimetria catastale 815/86 lettera V) è stato generato con variazione catastale numero 815 del 24-01-1986 per fusione e divisione delle originarie unità immobiliari identificate con le planimetrie catastali protocollo numero 3084, 3085 e 3086.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI PLANIMETRIE PROTOCOLLO 3084 - 3085 - 3086

Le planimetrie catastali con protocollo 3084, 3085 e 3086 sono state generate con denuncia di nuova costruzione del 07-10-1976.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 301 di ha 00 are 17 ca 03

La particella 301 già Ente Urbano di ha 00 are 17 ca 03 è oggetto di Frazionamento numero 514612 del 05-05-1998 attraverso cui viene stralciata la particella 3176 di ha 00 are 00 ca 87.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 301 di ha 00 are 17 ca 90

La particella 301 di ha 00 are 17 ca 90 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 17115 del 09-07-1976 con l'accorpamento della particella soppressa 767 di ha 00 are 10 ca 50 alla particella 301 di ha 00 are 07 ca 40.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 301 di ha 00 are 07 ca 40

La particella 301 di ha 00 are 07 ca 40 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 767 di ha 00 are 10 ca 50

La particella 767 di ha 00 are 10 ca 50 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'ultimo atto notarile di compravendita non vengono riportati i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare. L'amministratore dello stabile comunica che risultano attribuiti al debitore 3,52 millesimi di proprietà generale (posto auto scoperto). Nell'atto notarile di compravendita vengono acquisite tutte le accessioni, annessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti; comprende altresì la quota proporzionale di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, di cui quanto venduto è parte, così come indicate dall'art. 1117 del c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza. La parte venditrice rinvia, e la parte acquirente ne prende atto, agli atti di compravendita in data 14-02-1995 a rogito Notaio R. Foglieni repertorio numero 5130, ed in data 05-12-1986 a rogito Notaio G. Anselmo repertorio numero 106962.

Confini: La particella 301 confina a nord con la Via Besnigo e la particella A, confina ad est con le particelle 2347, 2349 e 297, confina a sud con le particelle 299 e 300, confina ad ovest con la Via Besnigo. Il posto auto scoperto, al piano terra, confina a nord con spazio di manovra comune, confina ad est con altra unità immobiliare, confina a sud con altra unità immobiliare, confina ad ovest con altra unità immobiliare.

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

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

Note generali: Si segnala che la particella 301 sarebbe dovuta essere oggetto di frazionamento per lo scorporo dell'area da cedersi gratuitamente al Comune di Gandino (mai avvenuta) come da atto d'obbligo sottoscritto in data 21-11-1985 protocollo numero 159 e relativa integrazione sottoscritta in data 28-02-1986, quale condizione richiesta dall'Amministrazione Comunale per il rilascio della Concessione Edilizia numero 34 presentata in data 23-07-1985. Tutte le spese relative alla delimitazione del parcheggio pubblico, frazionamento e spese notarili sono indicate a carico del richiedente della concessione edilizia. La delimitazione del parcheggio risultava già realizzata così come riportato nella delibera numero 371 del 15-07-1987 per lo svincolo della cauzione versata a garanzia della regolare esecuzione dei lavori.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono ubicati in Comune di Gandino (frazione Barzizza) in Via Besnigo 4. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Clusone (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Monte Farno - rifugio Parafulmine.

Attrazioni storiche: Basilica S. Maria Assunta - Palazzo del Vicario - Palazzo Giovanelli.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/4 Casello di Seriate (BG) 30 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Bergamo Brescia - stazione Seriate 25 Km, Tramvia Bergamo Albino - stazione Albino 15 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **ABITAZIONE**

L'abitazione è ubicata al piano terra di un edificio condominiale costituito da 15 unità abitative, ed è accessibile direttamente dalla Via Besnigo attraverso area esterna esclusiva. Trattasi di monolocale composto da: ampia zona giorno / zona notte, disimpegno, bagno cieco ed area esterna esclusiva. L'appartamento è interamente pavimentato in gres porcellanato. Le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle dei bagni e della zona cottura dove è presente anche un rivestimento in ceramica; il bagno è provvisto di vaso, bidè, lavello, e doccia. L'abitazione possiede l'impianto elettrico con proprio contatore autonomo; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria ha la propria caldaia murale a gas metano con contatore autonomo; l'impianto idrico possiede il contatore autonomo. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **192,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 della Via Besnigo;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (zona giorno / zona notte) m. 2,45 (disimpegno e bagno)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas metano
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **POSTO AUTO SCOPERTO**

Il posto auto scoperto è ricavato all'interno della proprietà del complesso condominiale, ed è accessibile direttamente dalla Via Besingo attraverso spazio di manovra comune. Il confine sud è individuato dalla recinzione esistente, mentre gli altri confini non risultano materializzati sul posto. La pavimentazione del posto auto è in ghiaia. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo strumentale con caratteristiche di pertinenzialità (posto auto alienato congiuntamente all'unità abitativa), ceduta da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 della Via Besnigo;

Stato di manutenzione generale: scarso

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Numero pratica: 1692

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Presentazione in data 01/10/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 07/10/1958 al n. di prot. 1692

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Numero pratica: 641

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: modifica del fabbricato urbano

Presentazione in data 11/11/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 28/11/1967 al n. di prot. 641

Abitabilità/agibilità in data 06/05/1969 al n. di prot. 378

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato

Presentazione in data 23/07/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1986 al n. di prot. 2456

NOTE: Il rilascio della Concessione Edilizia fu vincolato al reperimento di almeno 15 posti auto così come definito dalla Commissione Edilizia Comunale nel verbale 398 del 10-10-1985. La Concessione Edilizia risulta inoltre rilasciata a seguito di atto d'obbligo sottoscritto in data 21-11-1985 protocollo numero 159 e relativa integrazione sottoscritta in data 28-02-1986, con i quali si concordava la cessione gratuita di una porzione dell'attuale particella 301. Tutte le spese relative alla delimitazione del parcheggio pubblico, frazionamento e spese notarili sono indicate a carico del richiedente della concessione edilizia. La delimitazione del parcheggio risultava già realizzata così come riportato nella delibera numero 371 del 15-07-1987 per lo svincolo della cauzione versata a garanzia della regolare esecuzione dei lavori. In data 16-10-1986 protocollo 4572 si richiede la volturazione della Concessione Edilizia a seguito degli atti notarili di compravendita intervenuti.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e POSTO AUTO SCOPERTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Numero pratica: 250

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia 34 del 28-02-1986

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/10/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 04/12/1986 al n. di prot. 1271

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e POSTO AUTO SCOPERTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Numero pratica: 178

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: sostituzione della recinzione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/07/2000 al n. di prot. 5165

Rilascio in data 01/08/2000 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Numero pratica: 333

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione scala interna e fusione di unità abitative

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/11/2001 al n. di prot. 8232

Rilascio in data 07/02/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Frazionamento di unità immobiliare

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria edilizia	€ 17.000,00
Totale oneri: € 17.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità immobiliare risulta frazionata rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato e privo di scala interna di collegamento con il piano superiore. Il bagno risulta privo di aerazione naturale e/o artificiale ai sensi dell'art. 3.4.23 del Regolamento Locale d'Igiene; il bagno non possiede la superficie minima richiesta dall'art. 3.4.70 del Regolamento Locale d'Igiene. La legittimità dei titoli edilizi pregressi non trova riscontro. L'edificio originario viene realizzato con Licenza di Costruzione numero 1692 del 07-10-1958. Lo stato dei luoghi esistenti ed autorizzati descritti negli elaborati grafici della Licenza di Costruzione numero 641 del 28-11-1967 non corrisponde con quanto rappresentato nell'originaria licenza edilizia, con particolare riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Irregolarità sanabili con l'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (previa verifica ed adeguamento al Regolamento Locale d'Igiene) e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001, ossia :

a) oblazione pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedi-

mento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa. Vengono stimati circa € 13.000 a titolo di oblazione e circa € 4.000 di spese tecniche.

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO.

Posto auto [PA] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 5 del 08-03-2021 pubblicato sul BURL numero 20 del 19-05-2021
Zona omogenea:	A2 di appartenenza a contesti di valore storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 20 del Piano delle Regole: Negli ambiti edificati classificati dal PGT come Ambiti omogenei A2 di appartenenza a contesti di valore storico-ambientale e campeggiati nello stesso da specifico segno grafico uniforme, ferma restando la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sono ammesse inoltre le ricostruzioni parziali o totali nei limiti delle altezze e della volumetria preesistente, da attuarsi secondo i criteri indicati nei paragrafi successivi del presente articolo e con l'osservanza delle prescrizioni di allineamento, arretramento e rispetto stradale eventualmente previste dalle tavole di Piano. Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo ad eccezione della sola ordinaria manutenzione dovranno tendere al reinserimento dell'edificio nel contesto ambientale in cui si trova. La progettazione degli interventi, dovrà essere uniformata a criteri di sobrietà nell'utilizzo di materiali, soluzioni architettoniche, colorazioni e finiture. L'entità della demolizione, sostituzione, adeguamento degli elementi in contrasto e trasposizioni di volumi, dovrà essere rapportata all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento proposto, comprendendo tutte le porzioni interessate a vario titolo dall'intervento edilizio e previo progetto unitario che consenta di valutare complessivamente e compiutamente quanto proposto anche se la totalità degli interventi potranno essere attuati in tempi successivi. In ogni caso dovrà essere perseguito un ridisegno unitario dell'edificio, escludendo pertanto ogni suddivisione dell'intervento non tecnicamente giustificabile. Se del caso, inoltre, gli interventi edilizi dovranno fare riferimento alla guida degli elementi architettonico costruttivi nei centri storici di cui al precedente art. 18. Tutti gli interventi edilizi consentiti, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante della Commissione del Paesaggio di cui all'art. 81 della legge regionale 12/2005; su parere conforme della stessa potranno essere autorizzati interventi che, in parziale deroga ai criteri generali sopra descritti, siano funzionali alla valorizzazione di progetti architettonici di rilevante qualità formale, documentati ed illustrati da un'approfondita relazione tecnica. Ai soli fini del presente articolo il volume preesistente è quello dei corpi di fabbrica emergenti calcolato come all'art. 6.10 delle presenti norme, ma valutato all'intradosso delle strutture di copertura e computando in esso ogni volume comunque destinato, usabile o no. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 6 (prescrizioni generali d'intervento), 7 (distanze tra fabbricati, confini e strade) e 17 (destinazioni d'uso) delle presenti norme.

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:	conferma dell'esistente autorizzato
Rapporto di copertura:	conferma dell'esistente autorizzato
Altezza massima ammessa:	conferma dell'esistente autorizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'edificio originario viene realizzato con Licenza di Costruzione numero 1692 del 07-10-1958. Lo stato dei luoghi esistenti ed autorizzati descritti negli elaborati grafici della Licenza di Costruzione numero 641 del 28-11-1967 non corrisponde con quanto rappresentato nell'originaria licenza edilizia. Irregolarità sanabili con l'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo riferito alla conformità edilizia.

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO.

Posto auto [PA] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 5 del 08-03-2021 pubblicato sul BURL numero 20 del 19-05-2021
Zona omogenea:	V1 di valore ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 34 del Piano delle Regole: Il Piano delle Regole individua aree a verde ambientale, alle quali è affidata la funzione di salvaguardia dei contesti ambientali caratterizzanti il territorio di Gandino oltre alla tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti; di valore storico-artistico e ambientale, nonché la protezione e rispetto dei nuclei abitati esistenti. In tali ambiti è vietato il deposito dei materiali, nonché ogni alterazione dello stato dei luoghi, è consentito l'esercizio dell'attività agricola. In tutte le zone a verde ambientale sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi con la sola eccezione di quelle necessarie allo stretto ambito delle ostruzioni; tali recinzioni dovranno essere realizzate con essenze arboree e/o arbustive o in legno o in muratura di pietra. Sono comunque consentite le recinzioni temporanee delle aree adibite al pascolo e/o all'allevamento di animali. Le aree a verde ambientale non sono computabili ai fini edificatori salvo per quanto previsto per le aree a destinazione agricola della L.R. 12/2005 art.59; in tali zone non è consentito alcun tipo di edificazione né in soprasuolo, né in sottosuolo. Per tutti gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d della legge regionale 12/2005, non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 della stessa legge. E' altresì ammessa la ricostruzione di eventuali ruderi esistenti. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza. In tutte le zone di valore ambientale è consentita la realizzazione di nuove strade alle seguenti condizioni: a) quale unico accesso a edifici esistenti che ne siano sprovvisti alla data di adozione del presente Piano, b) se strade pubbliche o di uso pubblico; c) se strade provvisorie o di cantiere con l'obbligo del ripristino. Ad esclusione delle strade classificate pubbliche e di pubblica utilità o provvisorie di cantiere, il loro tracciato dovrà essere valutato in base ai seguenti criteri: a) connessione unica con la rete stradale più vicina (indipendentemente dalla proprietà) e minimizzazione della lunghezza del percorso nel rispetto delle caratteristiche tecniche sottoriportate;

	b) salvaguardia di essenze arboree pregevoli. Ad esclusione delle strade provvisorie e di cantiere, tutte le strade dovranno essere realizzate con una larghezza massima della sezione stradale di mt 3,50 di cui mt.2,50 di carreggiata, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali filtranti, il loro tracciato dovrà seguire l'andamento naturale del terreno limitando i movimenti di terra e l'impatto ambientale dei manufatti di sostegno che non potranno superare i mt. 1,50 di altezza e dovranno essere realizzati con le tecniche e i materiali tradizionali locali. Per la costruzione di autorimesse pertinenziali esternamente all'involucro dell'edificio vale quanto prescritto nel successivo art. 38 delle presenti norme. Tutti gli interventi edilizia ammessi, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere vincolante della Commissione del Paesaggio.
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:	conferma dell'esistente autorizzato
Rapporto di copertura:	conferma dell'esistente autorizzato
Altezza massima ammessa:	conferma dell'esistente autorizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

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

Note: La planimetria catastale è risultata congrua per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO.

Posto auto [PA] sito in frazione: Barzizza, Via Besnigo 4

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

Note: La planimetria catastale non è risultata congrua con la destinazione d'uso autorizzata con Concessione Edilizia numero 34 del 28-02-1986, e pertanto si è provveduto a redigere il suo aggiornamento con la variazione numero 16802 del 31/01/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/08/2007.

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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/03/2009.

In forza di atto amministrativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/08/2007 al 16/03/2009.

In forza di atto amministrativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/08/2007.

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: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/03/2009.

In forza di atto amministrativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/08/2007 al 16/03/2009.

In forza di atto amministrativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

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: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2024 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2022 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2022 ai nn. OMISSIS;

La procedura numero 81/2022 associata risulta estinta.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 06/05/2013 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/07/2013 ai nn. OMISSIS;
La procedura numero 699/2013 associata risulta estinta.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS;
A rogito di OMISSIS in data 16/03/2009 ai nn. OMISSIS;
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2009 ai nn. OMISSIS;
Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 60.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 04/11/2024 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS;
Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS;
Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2022 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2022 ai nn. OMISSIS;
La procedura numero 81/2022 associata risulta estinta. Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 06/05/2013 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/07/2013 ai nn. OMISSIS;
La procedura numero 699/2013 associata risulta estinta. Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS;
A rogito di OMISSIS in data 16/03/2009 ai nn. OMISSIS;
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2009 ai nn. OMISSIS;
Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 60.000;
Note: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Gandino al foglio BA/11 particella 301 subalterno 23, ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio BA/11 particella 301 subalterni 704.

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO SCOPERTO

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: ABITAZIONE**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandino (BG), Via Besnigo 4**

L'acquisizione dell'originario terreno avvenuta in data 20-09-1958 con atto Notaio L. Spera repertorio 1214/705 trascritto a Bergamo in data 01-10-1958 ai numeri 11111/10031 non riporta la presenza di censi, livelli o uso civico.

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO**Posto auto [PA] sito in Gandino (BG), Via Besnigo 4**

L'acquisizione dell'originario terreno avvenuta in data 20-09-1958 con atto Notaio L. Spera repertorio 1214/705 trascritto a Bergamo in data 01-10-1958 ai numeri 11111/10031 non riporta la presenza di censi, livelli o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: ABITAZIONE****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandino (BG), Via Besnigo 4**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.100.

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

riparazione sottogronda attribuita in quota alle unità immobiliari oggetto di pignoramento : 300,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa € 2.250. Si segnala che le passività totali comunicate dall'Amministratore e contabilizzate oltre gli ultimii due anni sono pari a circa € 14.600. Si segnala che il costo già preventivato per la riparazione del sottogronda condominiale è stato quantificato indicativamente in complessivi € 2.400,00 + IVA.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'ultimo atto notarile di compravendita non vengono riportati i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare. L'amministratore dello stabile comunica che risultano attribuiti al debitore 98,56 millesimi di proprietà generale (abitazione). Nell'atto notarile di compravendita vengono acquisite tutte le accessioni, annessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti; comprende altresì la quota proporzionale di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, di cui quanto venduto è parte, così come indicate dall'art. 1117 del c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza. La parte venditrice rinvia, e la parte acquirente ne prende atto, agli atti di compravendita in data 14-02-1995 a rogito Notaio R. Foglieni repertorio numero 5130 che rimanda all'atto di compravendita in data 03-04-1986 a rogito Notaio M. Donati repertorio numero 48882, ed in data 05-12-1986 a rogito Notaio G. Anselmo repertorio numero 106962. Si richiama quanto enunciato nell'atto del Notaio M. Donati quale provenienza dell'appartamento oggetto di pignoramento : competono le quote di comproprietà condominiali sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio, compresa l'area coperta e di pertinenza, i muri, i pilastri, il tetto e quanto altro ritenuto comune per legge o per destinazione; si precisa che il sottotetto è escluso dagli enti condominiali ed è pertinenza esclusiva di altre unità immobiliari. I contatori per l'energia elettrica, gas metano ed acqua di tutte le unità immobiliari sono situati nel cortiletto di proprietà comune alle porzioni immobiliari lettere E, G, H ed I. Si costituisce quindi la corrispondente servitù di accesso e transito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'amministratore dello stabile trasmette il regolamento del Condominio "OMISSIS", che si allega all'elaborato peritale.

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO**Posto auto [PA] sito in Gandino (BG), Via Besnigo 4****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** già indicate nel corpo abitazione.**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:** già indicate nel corpo abitazione. Già indicate nel corpo abitazione.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'ultimo atto notarile di compravendita non vengono riportati i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare. L'amministratore dello stabile comunica che risultano attribuiti al debitore 3,52 millesimi di proprietà generale (posto auto scoperto). Nell'atto notarile di compravendita vengono acquisite tutte le accessioni, annessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti; comprende altresì la quota proporzionale di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, di cui quanto venduto è parte, così come indicate dall'art. 1117 del c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza. La parte venditrice rinvia, e la parte acquirente ne prende atto, agli atti di compravendita in data 14-02-1995 a rogito Notaio R. Foglieni repertorio numero 5130, ed in data 05-12-1986 a rogito Notaio G. Anselmo repertorio numero 106962.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'amministratore dello stabile trasmette il regolamento del Condominio "OMISSIS", che si allega all'elaborato peritale.**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:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: ABITAZIONE**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	52,50	1,00	52,50
GIARDINO	sup lorda di pavimento	52,50	0,10	5,25
GIARDINO	sup lorda di pavimento	87,50	0,02	1,75
		192,50		59,50

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.

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: 01-2024

Zona: Gandino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	12,00	0,20	2,40
		12,00		2,40

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.

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: 01-2024

Zona: Gandino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari non si ritengono comodamente divisibili. Nonostante i corpi di fabbrica siano singolarmente identificabili da un punto di vista catastale, il contesto in cui si inseriscono, l'uso e la promiscuità degli spazi, ne suggeriscono una vendita in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: ABITAZIONE****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandino (BG), Via Besnigo 4****Libero**

Note: In data 11-02-2025 l'Agenzia delle Entrate comunica l'assenza di contratti di locazione o comodati registrati a nome del convenuto.

Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO**Posto auto [PA] sito in Gandino (BG), Via Besnigo 4****Libero**

Note: In data 11-02-2025 l'Agenzia delle Entrate comunica l'assenza di contratti di locazione o comodati registrati a nome del convenuto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gandino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità abitative ubicate in edifici di tipo economico con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 750,00, mentre per le autorimesse si attribuisce un valore medio pari a €/mq 650,00;

Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2024.

12.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]****Gandino (BG), Via Besnigo 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	52,50	€ 750,00	€ 39.375,00
GIARDINO	5,25	€ 750,00	€ 3.937,50
GIARDINO	1,75	€ 750,00	€ 1.312,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.625,00
STATO CONSERVATIVO detrazione del 20.00%			€ -8.925,00
Valore corpo			€ 35.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.700,00

POSTO AUTO SCOPERTO. Posto auto [PA]
Gandino (BG), Via Besnigo 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	2,40	€ 650,00	€ 1.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.560,00
Valore corpo			€ 1.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	59,50	€ 35.700,00	€ 35.700,00
POSTO AUTO SCOPERTO	Posto auto [PA]	2,40	€ 1.560,00	€ 1.560,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.510,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 12.500,00
Valore diritto e quota	€ 12.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.500,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali i beni sono di tipo abitativo e strumentali con caratteristiche di pertinenzialità (posto auto scoperto da alienare congiuntamente al fabbricato abitativo), ceduti da privati, con termine lavori comunque superiore ai 5 anni, e quindi esenti da IVA.

Allegati

Allegato A - aggiornamenti catastali / Allegato B - estratto mappa catastale / Allegato C - planimetrie catastali / Allegato D - rilievo dei luoghi e fotografie / Allegato E - inquadramento urbanistico / Allegato F - autorizzazioni edilizie / Allegato G - ricostruzione assenza legittimità titoli edilizi pregressi / Allegato H - documentazione ipotecaria e catastale / Allegato I - documentazione amministratore / Allegato L - certificati anagrafici

12-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Manzoni