

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

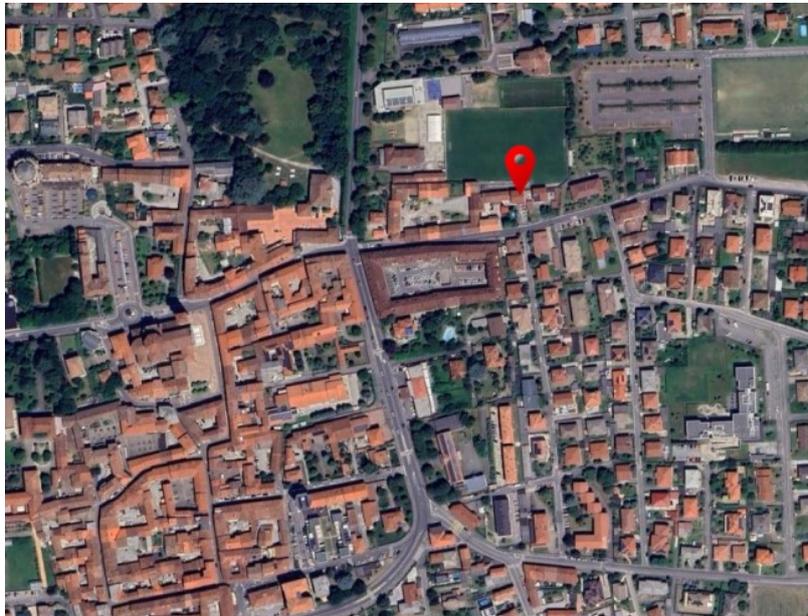
N° Gen. Rep. 308/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Federica Meloni  
**Codice fiscale:** MLNFRC74T63G856B  
**Partita IVA:** 02982610160  
**Studio in:** Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo  
**Email:** fmeloni@terraria.com  
**Pec:** federica.meloni@archiworldpec.it

Beni in **Verdello (BG)**  
Località/Frazione  
via Giuseppe Garibaldi, 19

## INDICE

### Lotto: 1 - Appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A.....	4
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo:.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: A.....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: A.....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	16
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione.....	16
Valutazione corpi .....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita .....	17

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-11-2024 alle 09:20

**Creditore Procedente:**

**Esecutato:**

**Creditore Intervenuto:**

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Federica Meloni

**Data nomina:** 12-08-2024

**Data giuramento:** 17-08-2024

**Data sopralluogo:** 11-09-2024

Beni in **Verdello (BG)**  
via Giuseppe Garibaldi, 19

## Lotto: 1 - Appartamento

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giuseppe Garibaldi, 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regime di separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni,

**foglio 4, particella 3616, subalterno 702,**

scheda catastale BG0282015 del 17/11/2004, indirizzo via Giuseppe Garibaldi, 19, piano t, comune VERDELLO (Codice:L753), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 132 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup>, rendita € 402,84

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

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento è posto al piano rialzato di un edificio nato come casa unifamiliare dell'inizio degli anni '60, appena fuori il centro storico di Verdello. La palazzina ha uno spazio esterno che si allunga sul fronte principale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** sportive

**Principali collegamenti pubblici:** stazione linea ferroviaria Milano-Bergamo meno di 1km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene si trova appena fuori dal centro storico di Verdello. Si tratta di un appartamento al piano rialzato di una casa dell'inizio degli anni '60, nata come casa monofamiliare su un livello, successivamente ampliata con

un secondo livello, reso autonomo grazie ad una scala esterna. Quindi attualmente l'edificio è composto da due unità abitative, una per livello. La casa ha un ampio spazio esterno sul fronte principale, mentre è a confine sul lato nord ed ovest.

Superficie complessiva di circa mq **329,55**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in discrete condizioni generali. Le facciate esterne mostrano gli ultimi interventi in quanto non sono state ritinteggiate da tempo.

#### Varie

L'appartamento oggetto di perizia si colloca in una zona centrale del paese, appena fuori il centro storico. La zona è residenziale e la proprietà a nord confina con il campo sportivo e l'Oratorio di Verdello. La casa ha la tipica struttura degli edifici degli anni 60'. E' caratterizzata da un'ampia zona esterna davanti alla casa che è di proprietà esclusiva dell'appartamento oggetto di perizia ma ha delle servitù di passaggio e utilizzo per l'appartamento al piano primo e per gli appartamenti del fabbricato costruiti a confine sul lato ovest della casa. Il cancello pedonale e carrabile sono su via Garibaldi, sul lato sud della casa. Lo spazio esterno è in parte pavimentato con una gettata di cemento, in parte in ghiaia. Per accedere alla porta d'ingresso dell'appartamento, che è una porta in vetro e alluminio, ci sono cinque gradini. un piccolo porticato protegge la porta d'ingresso. Internamente l'appartamento è costituito da un'ampia zona centrale che fa da ingresso e disimpegno. Su questa zona centrale si affacciano nella prima parte, che possiamo definire zona giorno, due locali, uno a est ed uno ad ovest; mentre nella seconda parte, zona notte, due camere e due bagni. Il locale ad est della zona giorno ha una portafinestra a sud, che si affaccia su un piccolo balconcino, e una finestra ad est. Il locale è ampio e di forma regolare. I serramenti di questa stanza sono in alluminio, mentre quelli degli altri locali sono in legno, tutti con tapparelle. Il locale ad ovest dell'ingresso è la cucina e affaccia a sud con una finestra. La portafinestra che si affacciava ad ovest, su un passaggio di pertinenza degli appartamenti costruiti successivamente in adiacenza alla casa, è stata chiusa e non realizzata come indicato nella pratica edilizia del 2004. Con la chiusura di questa portafinestra non sono soddisfatti i rapporti illuminanti del locale, pertanto è necessario riaprire la portafinestra chiusa senza regolare pratica edilizia. E' necessario richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare, in quanto una porzione del piano rialzato è stata allargata successivamente al rilascio dell'abitabilità originale senza richiederne l'adeguamento.

Nella zona notte, la camera principale, ampia e regolare, affaccia ad ovest su una stretta fascia di cortile di proprietà che non supera la larghezza di 1,60m. Il bagno e la seconda camera affacciano a nord direttamente sulla proprietà del campo sportivo ed hanno sbarre in ferro alle finestre. Il secondo bagno è cieco.

Gli spazi centrali dedicati all'ingresso e al disimpegno sono molto ampi, secondo il tipico schema distributivo degli anni sessanta. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione tranne per i due bagni e per la parete attrezzata della cucina. Infatti durante il sopralluogo si è potuto constatare che sono in corso

dei lavori di sistemazione della cucina e dei bagni. I bagni sono stati completamente rifatti. Nel bagno1, al momento del sopralluogo, erano stati posati i pavimenti e il rivestimento, ma mancava tutta la parte idraulica esterna, compresi sanitari. Nel bagno2 doveva essere ancora posato il nuovo rivestimento e di conseguenza mancavano tutte le opere successive. In cucina era stato realizzato il nuovo rivestimento della parete attrezzata ma mancava tutto il resto. La parete attrezzata è quella dove avrebbe dovuto esserci la portafinestra di cui si è scritto precedentemente. La caldaia da rimontare è presente. Il riscaldamento è a radiatori. Le porte interne sono in legno e vetro tranne quella della camera2. I pavimenti, tranne per quelli nuovi dei bagni sono quelli tipici degli anni sessanta.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatori



Prospetto sud



cucina



camera1



camera2



bagno1

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: L.E. 1072**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/11/1963 al n. di prot. 1072

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1964 al n. di prot.3775

**Numero pratica: Concessione gratuita 503/78**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: scala

Rilascio in data 11/07/1978 al n. di prot. 84

**Numero pratica: Concessione gratuita 138/79**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: caldaia

Rilascio in data 30/07/1979 al n. di prot. 685

**Numero pratica: Concessione 342/81**

Intestazione:

Rilascio in data 08/05/1981 al n. di prot. 342

**Numero pratica: Concessione 424/82**

Intestazione:

Per lavori: Piano primo

Rilascio in data 12/03/1982 al n. di prot. 424

**Numero pratica: Concessione in sanatoria 3425/240**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 09/05/1989 al n. di prot. 240

**Numero pratica: Concessione edilizia 1488/93 reg3077**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: cambio d'uso

Rilascio in data 15/07/1993 al n. di prot. 1488/93

**Numero pratica: Concessione edilizia 1627 prot 189**

Intestazione:

Per lavori: Piano primo

Rilascio in data 22/02/1995 al n. di prot. 189

**Numero pratica: Concessione edilizia 1959 prot5340**

Intestazione:

Per lavori: Piano primo

Rilascio in data 19/08/1998 al n. di prot. 1959

**Numero pratica: DIA 531/2002**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: tettoia esterna  
 Presentazione in data 03/06/2002 al n. di prot. 531

**Numero pratica: DIA 571/2002**

Intestazione  
 Per lavori: tettoia esterna (non realizzata)  
 Presentazione in data 29/10/2002 al n. di prot. 571

**Numero pratica: Concessione Edilizia 2276**

Intestazione:  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: demolizione rustico e rifacimento unità immobiliare  
 Presentazione in data 07/05/2002 al n. di prot. 2276  
 Rilascio in data 08/10/2002 al n. di prot. 2276

**Numero pratica: Autorizzazione edilizia 1725/2003**

Intestazione:  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: allacciamento enel  
 Presentazione in data 01/07/2003 al n. di prot. 1725

**Numero pratica: DIA 728/2004**

Intestazione:  
 Per lavori: variante C.E. 2260/02  
 Presentazione in data 12/08/2004 al n. di prot. 6166  
 Abitabilità/agibilità in data 02/12/2004 al n. di prot. 9212

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giuseppe Garibaldi, 19**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porta finestra della cucina sul prospetto ovest è stata chiusa. Nella pratica edilizia DIA 728 del 2004 questa apertura è ancora presente. Questa difformità non può essere considerata nelle tolleranze previste dal Decreto Salva Casa perchè senza questa apertura i rapporti illuminanti della cucina non sono rispettati.

Oneri di regolarizzazione	
<i>apertura della portafinestra dove prevista o adeguamenti necessari per avere la conformità edilizia</i>	€ 4.500,00
<b>Totale oneri: € 4.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giuseppe Garibaldi, 19**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio comunale n°14 del 21/04/2009
Zona omogenea:	Ambiti da riqualificare B2
Norme tecniche di attuazione:	ART.11 AMBITI DA RIQUALIFICARE (TESTO VARIATO IN SEDE DI

APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT) Definizione Insieme di aree edificate per le quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Gli Ambiti da riqualificare si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale, in:

- 1) Ambiti a ville e case singole mono o plurifamiliari;
- 2) Ambiti per fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale;
- 3) Ambiti con fabbricati destinati ad attività produttive

Modificazioni degli edifici esistenti Edifici dei gruppi 1, 2, 3 e 4: le modificazioni sono disciplinate dall'art.10 delle presenti norme. Edifici gruppo 5: sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e di ampliamento, nel rispetto dei parametri edilizi specificati dal presente articolo. Modificazione delle aree Per l'ambito individuato ai margini della Strada Consorziale della Fornasetta, le potenzialità edificatorie sono definite in 250 mq. di slp e 750 mc. di volumetria, ferme restando le ulteriori disposizioni sotto riportate. Per le sole attività di ristorazione ( bar e pubblici esercizi, ristoranti, etc...) è ammessa la realizzazione sia sul suolo pubblico che privato di coperture esterne stagionali prefabbricate, a patto che abbiano le seguenti caratteristiche: - siano realizzate con materiali rimovibili, con strutture in legno o acciaio e coperture in tessuto o vegetali; - siano realizzate tenendo conto della necessaria compatibilità e armonia insediativa ed estetica con l'intorno urbano; - non costituiscano ostacolo alla normale accessibilità e percorrenza pedonale e degli automezzi; - siano chiuse al massimo su due lati, compreso quello verso l'accesso al locale; - abbiano una superficie non superiore al 50% della superficie complessiva del locale principale, adibito alla vendita e somministrazione; - l'autorizzazione comunale sia corredata, oltre che dei relativi elaborati grafico-progettuali, di una apposita convenzione fra le parti ( comune e privato) che regolamenti e disciplini la durata del periodo di posa, la corresponsione dei contributi economici a favore del Comune, le sanzioni nel caso di inadempimento da parte dell'esercente. Nel caso in cui il Comune rilevi la mancanza dei succitati requisiti o comunque l'incompatibilità della struttura con la situazione di fatto e la normale accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati, l'opera potrà essere negata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che valuterà le situazioni caso per caso.

- 1) Ambiti per ville e case singole mono o bifamiliari

Parametri urbanistici Indice fondiario: 0,4 mq.slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura. Parametri edilizi - n.piani: max.3; - rapporto di copertura: max 40%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma; - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 - distanza da confini privati: m. 5 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. : - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto - distanza tra nuovi fabbricati: m. 10. E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale. E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprasuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

- 2) Ambiti per fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale Parametri urbanistici Indice fondiario: 0,5 mq. slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura Parametri edilizi - n.piani: max.4; - rapporto di copertura: 40% ; - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante; - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. : - pari all'altezza del fabbricato più alto con un

	<p>minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto - distanza tra nuovi fabbricati: m. 10. E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%.</p> <p>3) Ambiti con fabbricati destinati ad attività produttive: Negli ambiti da riqualificare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati. Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente. La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SLP, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso prevalente è residenziale. Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 36, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al 1° piano, attività turisticoricettive, parcheggi e studi professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al 1° piano. Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate. Modalità attuative: E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità. Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti. Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma. Classificazione degli Ambiti da riqualificare Gli Ambiti da riqualificare sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.</p>
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.

#### Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giuseppe Garibaldi, 19

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono indicate due finestre sul fronte ovest che in realtà sono state chiuse.

Note: Le difformità riscontrate non influiscono sulla rendita catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

nuda proprietà (usufrutto)

(per la quota di 1/4 ciascuno di

**proprietario/i ante ventennio al 22/06/1991.**

In forza di denuncia di successione; trascritto a Bergamo, in data 14/12/1971, ai nn. 22531/18231.

**Titolare/Proprietario:**

(per la quota di 1/4 ciascuno)

**proprietario/i ante ventennio al 04/12/2000.**

**Titolare/Proprietario:**

(per la quota di 1/3 ciascuno)

**proprietario/i ante ventennio al 04/12/2000.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pezzoli Alberto, in data 04/12/2000, ai nn. 160592; in data 30/12/2000, ai nn. 50642/37119.

**Titolare/Proprietario:**

, (per la quota di 1/2 ciascuno)

**proprietario/i ante ventennio al 11/01/2006.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pezzoli Alberto, in data 04/12/2000, ai nn. 160592; in data 30/12/2000, ai nn. 50643/37120.

**Titolare/Proprietario:**

dal 11/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Calarco Filippo, in data 11/01/2006, ai nn. 32210/5788; trascritto a Bergamo, in data 20/01/2006, ai nn. 3708/2345.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di

; A rogito di No-

taio Calarco Filippo in data 28/03/2007 ai nn. 35055/7261; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/2007 ai nn. 20392/5024; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 125000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di Fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Finardi Stefano in data 22/02/2018 ai nn. 16916/10896; Iscritto/trascritto in data 01/03/2018 ai nn. 9186/6124.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

; A rogito di Tribu-

nale di Bergamo in data 28/03/2018 ai nn. 1418/2018; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2018 ai nn. 21301/3491; Importo ipoteca: € 47350; Importo capitale: € 39138.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: SEQUESTRO PREVENTIVO; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 28/05/2018 ai nn. 5231/18; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2018 ai nn. 30212/21227; provvedimento di dissequestro annotazione 728 del 18/01/2023

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Sequestro preventivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/02/2020 ai nn. 1524/20; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2020 ai nn. 10478/6749; Provvedimento di dissequestro Annotazione 4425 del 28/04/2023.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca della riscossione annotata a favore di

in data

18/02/2022 ai nn. 3764/1922; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2022 ai nn. 9146/1490; Importo ipoteca: € 95289.32; Importo capitale: € 47644.66.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca della riscossione annotata a favore di \_\_\_\_\_ in data 04/03/2022 ai nn. 3804/1922; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2022 ai nn. 12257/2032; Importo ipoteca: € 217772.74; Importo capitale: € 108886.37.

- **Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. 5016; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2024 ai nn. 36070/26133.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), via Giuseppe Garibaldi, 19**

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non si hanno informazioni in merito.

**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:** Non è un condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO RIALZATO, CON ADIACENTE CORTILE PERTINENZIALE ED ESCLUSIVO, CHE DERIVA IN DIPENDENZA: - DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER FUSIONE E DIVISIONE DELLA ORIGINARIAPARTICELLA 1222 SUBB. 1, 2 E 3, IN DATA 08 AGOSTO 2000, N.RO 43.631 DI PROTOCOLLO, IN FORZA DELLA QUALE SONO STATE INDIVIDUATE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI ALLA PARTICELLA 1222 SUBB. 701, 702, 703 E 704; - DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER DIVISIONE, FUSIONE ED AMPLIAMENTO DELLA ORIGINARIA PARTICELLA 1222 SUBB. 701 E 704, IN DATA 17 NOVEMBRE 2004, IN ATTI DALLA MEDESIMA DATA, N.RO BG0282015 DI PROTOCOLLO, IN FORZA DELLA QUALE SONO STATE INDIVIDUATE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI ALLA PARTICELLA 3616 SUBB. 701 E 702 (IN OGGETTO). A QUANTO IN OGGETTO SPETTA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED ENTI COMUNI CONDOMINIALI TALI PER LEGGE E/O PER DESTINAZIONE. LA COMPRAVENDITA E' STATA CONSENTITA ED ACCETTATA CON OGNI ACCESSIONE E PERTINENZA, CON OGNI SERVITU' ATTIVA E/O PASSIVA ESISTENTE E COME NASCENTE DALLA LEGGE, DA OGNI TITOLO IDONEO, DAL PROGETTO DI COSTRUZIONE E DALLA SITUAZIONE DEI LUOGHI, E NELLO STATO DI FATTO EDI DIRITTO, BEN NOTO ALLA "PARTE ACQUIRENTE", IN CUI QUANTO COMPRAVENDUTO IN ATTO SI TROVA. LA "PARTE VENDITRICE" HA RICHIAMATO E LA PARTE ACQUIRENTE NE HA PRESO ATTO, TUTTI I PATTI, OBBLIGHI E SERVITU' RIPORTATI E/O RICHIAMATI: A) DALL'ATTO PORTANTE "CESSIONE DI QUOTA E ASSEGNAZIONE A STRALCIO" AUTENTICATO DAL NOTAIO ALBERTO PEZZOLI IN DATA 04 DICEMBRE 2000, N.RI 160.592/13.897 DI REP./RACC., REGISTRATO A TREVIGLIO IN DATA 23 DICEMBRE 2000 AL N.RO 1.627,TRASCritto A BERGAMO IN DATA 30 DICEMBRE 2000 AI N.RI 50.642/37.119 (CESSIONE DI QUOTA) ED AI N.RI 50.643/37.120 (ASSEGNAZIONE A STRALCIO); B) DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO DAL NOTAIO FILIPPO CALARCO IN DATA 24 DICEMBRE 2004, N.RI 27.563/4.429 DI REP./RACC., DEBITAMENTE REGISTRATO, TRASCritto A BERGAMO IN DATA 18 GENNAIO 2005 AI N.RI 2.506/1.674; C) DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO DA NOTAIO FILIPPO CALARCO IN DATA 29 LUGLIO 2005, N.RI30.679/5.244 DI REP./RACC., DEBITAMENTE REGISTRATO, TRASCritto A BERGAMO IN DATA 04 AGOSTO 2005 AI N.RI 47.376/29.755, ED IN PARTICOLARE: C.1) CHE LA SCALA ESTERNA COSTITUENTE L'ACCESSO DAL PIANO TERRA ALLE PORZIONI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR \_\_\_\_\_

DI CUI ALLA ORIGINARIA PARTICELLA 3616 SUBB. 703 E 704 (ENTRAMBI FUSI NEL NUOVO SUB. 705), E' DA RITENERSI, DA TERRA A CIELO, NELLA SUA COMPLETA ESTENSIONE, A TUTTI GLI EFFETTI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL MEDESIMO SIGNOR \_\_\_\_\_ ; C.2) CHE L'ACCESSO SIA PEDONALE SIA CARRALE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEL PREDETTO SIGNOR \_\_\_\_\_ DI CUI ALLA ORIGINARIA PARTICELLA 3616 SUBB. 703 E 704 (ENTRAMBI FUSI NEL NUOVO SUB. 705), AVVIENE ATTRAVERSO IL CORTILE

PERTINENZIALE ALLA PORZIONE IMMOBILIARE DISTINTA CON LA PARTICELLA 3616 SUB. 702, OGGETTO DEL CONTRATTO QUI TRASCRITTO; C.3) CHE IL SIGNOR \_\_\_\_\_, SOPRA GENERALIZZATO, PUO' LIBERAMENTE PARCHEGGIARE E/O SOSTARE CON IL PROPRIO AUTOMEZZO IN DETTO CORTILE DISTINTO CON LA PARTICELLA 3616 SUB. 702, OGGETTO DEL CONTRATTO QUI TRASCRITTO, CON MODALITA' TALI DA NON INTRALCIARE E CHE PERMETTANO LA VIABILITA' INTERNA AL CORTILE MEDESIMO. IL SIGNOR \_\_\_\_\_, OBBLIGANDOSI PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, NEL CASO DI TRASFERIMENTO A CHIUNQUE, SIA A TITOLO ONEROSO SIA A TITOLO GRATUITO, E SALVO LA CLAUSOLA CONVENUTA IN CALCE AL PRESENTE ARTICOLO, DELLA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' O ANCHE DI UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO DI CUI ALLA PARTICELLA 3616 SUB. 702, E DELLE PORZIONI IMMOBILIARI GIA' DI SUA PROPRIETA' DI CUI ALLA PARTICELLA 3616 SUB. 701, HA CONCESSO AL SIGNOR \_\_\_\_\_, IL DIRITTO DI PRELAZIONE AL RELATIVO ACQUISTO, DA ESERCITARSI NON A PARITA' DI CONDIZIONI OFFERTE DAL TERZO, MA CON UNA DECURTAZIONE DEL PREZZO, PARI AL 30% (TRENTA PER CENTO) DEL PREZZO PATTUITO CON IL TERZO MEDESIMO. SI E' PRECISATO CHE, IN CASO DI CONTESTAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DA PARTE DELL'AVENTE DIRITTO ALLA PRELAZIONE, QUESTO VERRA' DETERMINATO CON PERIZIA DI STIMA REDATTA DA UN ESPERTO NOMINATO, SU RICORSO DELLA PARTE PIU' DILIGENTE, DAL PRESIDENTE DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI, ED IL VALORE DETERMINATO DA DETTA PERIZIA SARA' DECURTATO DEL 30% (TRENTA PER CENTO): L'ESPERTO ASSUMERA' LA VESTE E LA RESPONSABILITA' DELL'ARBITRATORE DI CUI ALL'ART. 1349 DEL CODICE CIVILE. AL FINE DELL'ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE IL CEDENTE DOVRA' COMUNICARE AL SOGGETTO AVENTE DIRITTO A PRELAZIONE, MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, TUTTE LE CONDIZIONI E LE MODALITA' DI VENDITA/TRASFERIMENTO, CON PARTICOLARE RIGUARDO AL PREZZO ED ALLE RELATIVE MODALITA' DI PAGAMENTO: TALE COMUNICAZIONE AVRA' VALORE DI SOLA "DENUNTIATIO". DAPARTE SUA, IL SOGGETTO AVENTE DIRITTO A PRELAZIONE DOVRA' COMUNICARE AL CEDENTE, ENTRO 45 (QUARANTACINQUE) GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA RACCOMANDATA - E SEMPRE A MEZZO RACCOMANDATA A.R. - LA PROPRIA VOLONTA' DI ACQUISTARE, INDICANDO ANCHE LA DATA ED IL NOTAIO AVANTI AL QUALE SOTTOSCRIVERE IL ROGITO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA', IL QUALE ROGITO DOVRA' ESSERE SOTTOSCRITTO E PERFEZIONATO ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DALLA SCADENZA DEL SUINDICATO TERMINE PER L'ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE. AI FINI DI TUTTE LE COMUNICAZIONI DI CUI SOPRA FARA' FEDE LA DATA DEL TIMBRO POSTALE DI RICEVIMENTO APPOSTO SULLA RICEVUTA DI RITORNO DELLA RELATIVA COMUNICAZIONE. I SIGNORI \_\_\_\_\_ ESPRESSAMENTE HANNO CONVENUTO CHE, NEL CASO DI TRASFERIMENTO A TERZI A TITOLO ONEROSO, MA CON CORRISPETTIVO DIVERSO DAL PREZZO IN DENARO, OVVERO NEL CASO DI TRASFERIMENTO A TERZI A TITOLO GRATUITO, ANCHE DONATIVO, IL DIRITTO DI PRELAZIONE, ALLE CONDIZIONI E CON LO STESSO PROCEDIMENTO DI CUI SOPRA, POTRA' ESSERE ESERCITATO AL PREZZO DI COMUNE ACCORDO CONVENUTO TRA LE STESSE PARTI, OVVERO, IN MANCANZA DI ACCORDO, AL PREZZO STABILITO CON PERIZIA DI STIMA DA UN ESPERTO NOMINATO, SU RICORSO DELLA PARTE PIU' DILIGENTE, DAL PRESIDENTE DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI, DECURTATO, IL PREZZO COSI' DETERMINATO DALL'ESPERTO, DEL 30% (TRENTA PER CENTO): L'ESPERTO ASSUMERA' LA VESTE E LA RESPONSABILITA' DELL'ARBITRATORE DI CUI ALL'ART. 1349 DEL CODICE CIVILE. IN MANCANZA DI RISPOSTA ENTRO I TERMINI E SECONDO LE MODALITA' TUTTE SOPRA STABILITE, OPERERA' AUTOMATICAMENTE LA DECADENZA DAL DIRITTO DI PRELAZIONE. I SIGNORI \_\_\_\_\_ ESPRESSAMENTE HANNO CONVENUTO CHE LA INTERA CLAUSOLA DI PRELAZIONE SOPRA CONVENUTA NON OPERA NEL CASO DI TRASFERIMENTO IN TUTTO OD IN PARTE, A QUALUNQUE TITOLO EFFETTUATO E, PERTANTO, SIA A TITOLO ONEROSO (CON PREZZO O CON CORRISPETTIVO DIVERSO DAL DENARO) SIA A TITOLO GRATUITO, ANCHE DONATIVO, A FAVORE DEL CONIUGE DEL CEDENTE E/O DEI DISCENDENTI IN LINEA RETTA DEL CEDENTE MEDESIMO. I SIGNORI \_\_\_\_\_, HANNO PATTUITO E CONVENUTO ESPRESSAMENTE CHE LA PRESENTE CLAUSOLA DI PRELAZIONE ED INOLTRE QUELLA CONVENUTA E PATTUITA NEL SOPRA CITATO ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO DAL NOTAIO FILIPPO CALARCO IN DATA 24 DICEMBRE 2004, N.RI 27.563/4.429 DI REP./RACC., E' CONCESSA A TITOLO PERSONALE A FAVORE DEL SIGNOR \_\_\_\_\_ E, PERTANTO, AVRA' VALIDITA' ED EFFETTO SOLTANTO PER LA DURATA DELLA VITA DEL MEDESIMO E NON A FAVORE DEI SUOI EREDI, SUCCESSORI E/O AVENTI CAUSA A QUALSIVOGLIA TITOLO. I SIGNORI \_\_\_\_\_ HANNO DICHIARATO E SI SONO DATI RECIPROCAMENTE ATTO DI AVERE TENUTO CONTO DELLA PRESENTE CLAUSOLA DI PRELAZIONE NELLO STABILIRE LE CONDIZIONI TUTTE DELL'ACQUISTO DI CUI ALL'ATTO QUI TRASCRITTO, IVI COMPRESO IL PREZZO, E CHE LA STESSA CLAUSOLA CORRISPONDE AD UN APPREZZABILE INTERESSE DI ENTRAMBE LE PARTI STESSE.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedi riferimenti all'atto notarile riportati al punto precedente "Altre informazioni"

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE G 280.53 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** APE 1623300009516 valido fino al 07/07/2026

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano rialzato	sup lorda di pavimento	114,63	1,00	114,63
balcone e ingresso	sup lorda di pavimento	3,92	0,33	1,29
area esterna	sup lorda di pavimento	116,00	0,10	11,60
area esterna	sup lorda di pavimento	95,00	0,02	1,90
		<b>329,55</b>		<b>129,42</b>

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: 2 -2023

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: In questo momento sono in atto dei lavori di sistemazione dei bagni e della cucina.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Verdello;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare OMI  
 Consultazione valori immobiliari dichiarati  
 Dati mercato immobiliare  
 Borsino immobiliare  
 Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] Verdello (BG), via Giuseppe Garibaldi, 19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 161.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano rialzato	114,63	€ 1.250,00	€ 143.287,50
balcone e ingresso	1,29	€ 1.250,00	€ 1.612,50
area esterna	11,60	€ 1.250,00	€ 14.500,00
area esterna	1,90	€ 1.250,00	€ 2.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 161.775,00
Valore corpo			€ 161.775,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 161.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.775,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	129,42	€ 161.775,00	€ 161.775,00

### 12.4 Adeguaamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 157.275,00

Valore diritto e quota € 157.275,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 157.275,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sono in corso dei lavori di manutenzione. Dai lavori precedenti sono passati più di 5anni.

17-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Federica Meloni**