

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 7/2023

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco
Codice fiscale: SPRLNE72E50A794J
Partita IVA: 02640360166
Studio in: Via Broseta 81 - 24122 Bergamo
Email: sparacoelena@gmail.com
Pec: sparaco.22227@oamilano.it

Beni in **Fino Del Monte (BG)**

Località/Frazione

Via G.Marconi 65

INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13

Prezzo base d'asta del lotto..... 13

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	15
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxxxx

Esecutato: xxxxxxxxxxxxxx

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco

Beni in **Fino Del Monte (BG)**
Via G.Marconi 65

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.
Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Sxxxxxxxxxxx - Ulteriori informazioni sul debitore: La signora è deceduta in data 05.02.2023. Si precisa che la data di trascrizione del pignoramento è antecedente al decesso

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, foglio 7, particella 860, subalterno 1, scheda catastale sì, indirizzo via G. Marconi n. sn, piano S1-T-1, comune Fino del Monte, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 140, rendita € 520,33

Derivante da: Appartamento Pt e P1 in unico corpo: da un lato e un secondo lato, area esterna comune; da un terzo lato unità immobiliare sub 2 Cantina: da un lato autorimessa sub 4, da un secondo lato autorimessa sub 5, da un terzo lato cantina u.i.s ub 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, foglio 7, particella 860, subalterno 4, scheda catastale sì, indirizzo via G. Marconi n. sn, piano S1, comune Fino del Monte, categoria C/6, classe 2, consistenza 30,00 mq, superficie 27,00 mq, rendita € € 65,07

Confini: Da un lato autorimessa sub 5, da un secondo lato cantina sub 1, da un terzo lato area esterna comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, foglio 7, particella 860, subalterno 5, scheda catastale sì, indirizzo via G. Marconi n. sn, piano S1, comune Fino del Monte, categoria C/6, classe 2, consistenza 97 mq, superficie 113 mq, rendita € 210,40

Note: Si specifica che l'autorimessa sub 5, per motivi di ubicazione e di funzione, essendo localizzata alla fine dello scivolo carrale di accesso anche alle autorimesse subb 3 e 4, rappresenta evidentemente anche il corsello comune di manovra ai subb suddetti.

Pertanto, il sub 5, sarà in comproprietà con il Lotto 2 (di cui si tratterà in seguito).

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

No per i seguenti motivi: nell'atto di pignoramento, per il sub 1, è indicato, quale ubicazione di piano, solo quello rialzato/terra: per il sub 4 è indicato erroneamente il mappale 862, invece del mappale 860

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni oggetto di valutazione sono situati in una zona circondata dalle montagne e dal verde, caratterizzata da piccoli edifici, tipologia uni/ bifamiliare e piccoli condomini altezza massima 3 piani; sono ubicati a circa

1 km dal centro urbano dove si trovano i principali servizi pubblici (municipio, ufficio postale, scuole) e la chiesa parrocchiale

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo 40 km.

Attrazioni paesaggistiche: Clusone, Castione della Presolana, Sentieri per trekking, Parco via Res.

Attrazioni storiche: Cappella Alpini cima Grom.

Principali collegamenti pubblici: Stazione autobus 300 m, Strada statale 671 della Val Seriana (SS 671), pe 3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - sub 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni**

L'edificio principale, in cui sono ubicate le n. 5 unità immobiliari oggetto di pignoramento, individua una villa bifamiliare, con giardino esclusivo, costituita da due corpi edilizi uguali, sfalsati e specchiati, con annesse n. 2 cantine e n. 2 autorimesse, rispettivamente sub 1 e sub 4; sub 2 e sub 3; il tutto, localizzato in corrispondenza del Piano Rialzato, Primo e Seminterrato. La quinta unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 5), accatastata come autorimessa, è localizzata in corrispondenza dello scivolo carrale d'accesso, nella porzione nord della proprietà immobiliare, ed individua anche il corsello di manovra ed accesso delle autorimesse sub 3 e 4.

Stante l'accatastamento in atti e la conformazione planimetrica e funzionale sopradescritta, ai fini della vendita, si individuano n. 2 lotti, descritti separatamente

Qui di seguito si tratterà il Lotto 1:

Porzione di villa bifamiliare con cantina (sub 1), Autorimessa (sub 4), 1/2 Autorimessa (sub 5).

Quest'ultima, evidentemente, visto la funzione e l'ubicazione, non può che essere in comune alle due porzioni di villa di cui trattasi.

La porzione immobiliare individua al piano rialzato la zona giorno, costituita da cucina, bagno soggiorno-pranzo, oltre terrazzo da cui avviene l'accesso all'abitazione; Al piano primo, collegato con scala interna, si trova la zona notte, costituita da tre camere, bagno e disimpegno, oltre tre balconi sui tre distinti lati della porzione immobiliare. Il piano seminterrato, è raggiungibile da scala interna ed è separato da una porta in legno, .

Lo spazio seminterrato presenta una serie di difformità edilizie, in quanto la cantina in realtà individua: una taverna completa di finiture (pavimento e rivestimento) come spazio abitativo, impianti, lavello e fornello; un bagno-lavanderia ubicato nel sottoscala.

L'autorimessa è stata trasformata totalmente in uno spazio abitativo (camera), completo di finiture (sia pavimento che rivestimento, tipiche di spazi abitativi); inoltre, al posto della porta di accesso all'autorimessa, è stata realizzata una porta per l'accesso pedonale. Infine i due spazi (appunto, in atti cantina e box) risultano collegati tra loro, individuando, di fatto, una sorta di mini appartamento.

In merito alla sanabilità o meno delle difformità rilevate, si tratterà nell'apposito paragrafo.

AVVERTENZE/PROBLEMATICHE RISCONTRATE PER LA VENDITA: Si segnala che, il locale caldaia al servizio della porzione sub 1, è stato realizzato nella cantina della porzione immobiliare sub 2, adiacente al locale caldaia di quest'ultima. Detta realizzazione "promiscua", di cui non si ha avuto riscontro nella documentazione comunale esaminata, se fino ad oggi, trattandosi di un'unica proprietà, può essere risultata influente, allo stato attuale di suddivisione e vendita in due Lotti separati, pone ovviamente un problema, non solo di difformità edilizia, ma soprattutto, di interferenza tra due porzioni che individueranno due diversi lotti di vendita. La scrivente, pertanto, non può che segnalare l'anomalia, evidenziando che, al di là della sanabilità o meno dei due locali caldaia, ai fini della commerciabilità e suddivisione in due Lotti distinti, così come individuati dalla scrivente, secondo l'attuale accatastamento, la condizione/ipotesi più opportuna sarà la rimessa in pristino della situazione originaria, così come in atti comunali, per superare l'aspetto di

promiscuità e di interferenze di proprietà che si verrebbero a creare, nel caso dell'acquisto dei due lotti, da parte di due diverse proprietà. Il che comporterà ovviamente spese e oneri per demolizioni e spostamento della caldaia.

Del resto, per la situazione del mercato attuale, a parere della scrivente, risulterebbe commercialmente meno appetibile la vendita di tutto il compendio pignorato, in un unico Lotto.

Superficie complessiva di circa mq **664,00**

E' posto al piano: Rialzato, Seminterrato, Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972-1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80m Appartamento- 2,30m Piano Seminterrato

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia gli spazi interni che esterni, in particolare l'area a verde, risultano in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: locali materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Porzione scala dimpegno materiale: Boiserie in legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: moquette condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: scala Pt-P1
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Scala P rialzato-P interrato
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

	Riferito limitatamente a: Piano rialzato e Piano primo
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano seminterrato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1970-1989
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 194**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/03/1972 al n. di prot. 383

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1973 al n. di prot.

NOTE: -Nel documento di rilascio della Licenza di Costruzione, viene indicato al punto 22) che "la presente sostituisce le licenze n. 178 e 182". - Abitabilità decorrenza dal 3.11.1973 (Vedi sopra data rilascio)

Numero pratica: C.E n. 88/L Reg. Costr.

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: Copertura dello scivolo di accesso ai boxes; formazione di due balconi e costruzione di archi sui balconi esistenti

Oggetto: Locali accessori

Rilascio in data 15/04/1989 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.****Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Rialzato: Porticato con archi non realizzato (presente in entrambe le pratiche edilizie in atti) Piano seminterrato- Lo spazio originario della cantina in realtà individua: una taverna completa di finiture (pavimento e rivestimento) come spazio abitativo, impianti, lavello e fornello; un bagno-lavanderia ubicato nel sottoscala. L'autorimessa è stata trasformata totalmente in uno spazio abitativo (camera), completo di finiture (sia pavimento che rivestimento, tipiche di spazi abitativi); inoltre, al posto della

porta di accesso all'autorimessa, è stata realizzata una porta per l'accesso pedonale. Infine i due spazi (appunto, in atti cantina e box) risultano collegati tra loro, individuando, di fatto, una sorta di mini appartamento. Realizzazione locale caldaia all'interno della cantina dell'altra porzioni immobiliare (sub 2)

Regolarizzabili mediante: NON SANABILI, ad eccezione del locale bagno-lavanderia, ma solo alle condizioni sotto descritte.

Descrizione delle opere da aggiornare: -Porticato con archi non realizzato (necessita aggiornamento elaborati grafici in atti comunali) -Bagno-Lavanderia: sanabile, previa trasformazione ad uso solo come locale accessorio (lavanderia); quindi necessita la rimozione dei sanitari ad uso bagno. -Per tutte le altre difformità riscontrate, non sanabili, necessita la rimessa in pristino dello stato in atti comunali, ovvero: cantina (in luogo della taverna) e autorimessa (in luogo della camera), ripristinando anche l'apertura originaria dell'autorimessa e la chiusura (separazione autorimessa e locale cantina). Detta separazione è necessaria in quanto non è presente una porta REI tra il locale autorimessa, cantina e abitazione. Per il locale caldaia: spostamento dalla porzione del sub 2 contiguo, quando anche attualmente unica proprietà, ai fini della vendita lotti separati.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni</i>	€ 3.000,00
<i>Opere di demolizione e ripristino stato di fatto in atti comunali e spostamento caldaia</i>	€ 10.000,00
Totale oneri: € 13.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.

Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.15 DEL 06-07-2013
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alla doc. allegata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 8.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.

Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Primo: la scheda catastale in atti non è aggiornata, per mancata rappresentazione del balcone nord-est e relativa porta finestra di accesso dal disimpegno, in conformità a quanto in atti comunali

Regolarizzabili mediante: Docfa di aggiornamento come Stato di Fatto

Descrizione delle opere da aggiornare: Balcone e Porta Finestra Piano Primo

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese pratica catastale e diritti di segreteria</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

XXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXX, a XXXXXX CF XXXXXXXXXXXX, quota pari all'intero 1/1 di proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di rinuncia dell'usufrutto, cessione e divisione del 27.06.1969 rep. n. 8946/2462 Notaio XXXXXXXXXXXX, trascritto il 07.07.1969, nn. 11307/8725

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-ISCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 9030 Registro Generale 45723 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 38819/12670 del 05/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, a favore XXXXXXXXXXXX., sede Bergamo, C.F. 0043260140 contro; XXXXXXXX, sede Bergamo, CF XXXXXXXXX9, quale debitore non datore di ipoteca Capitale € 400.000,00, Totale €720.000,00, Durata 2 anni.
Grava su immobili Fino del Monte (Bg); Fg 7, mapp. 860, subb 1,2,3,4,5

-TRASCRIZIONE del 18/01/2023 - Registro Particolare 1984 Registro Generale 3058

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 10646 del 30/12/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore XXXXXXXXXXX CF 1XXXXXXXXX, contro XXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX
Grava su immobili Fino del Monte (Bg); Fg 7, mapp. 860, subb 1,2,3,4,5
N.b. (Si segnala, come già evidenziato, che è indicato erroneamente mapp 862, sub 4 invece di mapp 860, sub 4)

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: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni

Abitazione in villini [A7] sito in Fino Del Monte (BG), Via G.Marconi 65

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

AVVERTENZE/PROBLEMATICHE RISCONTRATE PER LA VENDITA: Si segnala che, il locale caldaia al servizio della porzione sub 1, è stato realizzato nella cantina della porzione immobiliare sub 2, adiacente al locale caldaia di quest'ultima. Detta realizzazione "promiscua", di cui non si ha avuto riscontro nella documentazione comunale esaminata, se fino ad oggi, trattandosi di un'unica proprietà, può essere risultata ininfluente, allo stato attuale di suddivisione e vendita in due Lotti separati, pone ovviamente un problema, non solo di difformità edilizia, ma soprattutto, di interferenza tra due porzioni che individueranno due diversi lotti di vendita. La scrivente, pertanto, non può che segnalare l'anomalia, evidenziando che, al di là della sanabilità o meno dei due locali caldaia, ai fini della commerciabilità e suddivisione in due Lotti distinti, così come individuati dalla scrivente, secondo l'attuale accertamento, la condizione/ipotesi più opportuna sarà la rimessa in pristino della situazione originaria, così come in atti comunali, per superare l'aspetto di promiscuità e di interferenze di proprietà che si verrebbero a creare, nel caso dell'acquisto dei due lotti, da parte di due diverse proprietà. Il che comporterà ovviamente spese e oneri per demolizioni e spostamento della caldaia.

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: Si rimanda a quanto sopra descritto

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sub 1-Appartamento P Rialzato e P Primo	sup lorda di pavimento	114,10	1,00	114,10
Terrazzo P Rialzato	sup lorda di pavimento	14,40	0,25	3,60
Balcone Piano Primo	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
Balcone Piano Primo	sup lorda di pavimento	3,50	0,33	1,16
Cantina (Di fatto Taverna con bagno/lavanderia)	sup lorda di pavimento	29,00	0,70	20,30
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 2 (1/2 x 114,10 mq)	sup lorda di pavimento	57,05	0,10	5,71
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 2 (1/2 x 885,90 mq)	sup lorda di pavimento	442,95	0,02	8,86
		664,00		154,71

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

Accessori:

Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni 1. Box	Identificato al n. catastalmente: Foglio 7, mapp 860, sub 4 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 27 mq netta(30 mq sup. catastale) mq Valore a corpo: € 15000 Note: Autorimessa di fatto trasformata in locale abitativo con porta di accesso pedonale, al posto della porta per l' accesso carrale. Necessiterà pertanto ripristinare la sua destinazione originaria con relativa porta per accesso carrale, con le misure come in atti comunali
Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni 2. Box	Identificato al n. catastalmente Fg 7. mapp 860, sub 5 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 97,00 netta; 113,00 sup. catastale mq Valore a corpo: € 20000 Note: Il bene, catastalmente autorimessa, individua anche il corsello di manovra e accesso delle autorimesse esistenti subb 3 e 4. Pertanto il sub 5, individua un bene comune ai due Lotti di vendita individuati (valore Totale sub 5,

€40.000,00)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante l'aspetto funzionale e planimetrico, gli immobili non possono essere diversamente divisi

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: [REDACTED] è deceduta

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

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Nella valutazione sono stati considerati aspetti, quali: il contesto, la tipologia, la superficie, l'esposizione, il livello di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, oltre al momento non propriamente favorevole del mercato.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Onore e Fino del Monte (Unione Comuni della Presolana);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare, Agenzie in loco, Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni. Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box Fino Del Monte (BG), Via G.Marconi 65

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.136,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sub 1-Appartamento P Rialzato e P Primo	114,10	€ 1.300,00	€ 148.330,00
Terrazzo P Rialzato	3,60	€ 1.300,00	€ 4.680,00
Balcone Piano Primo	0,99	€ 1.300,00	€ 1.287,00
Balcone Piano Primo	1,16	€ 1.300,00	€ 1.508,00
Cantina (Di fatto Taverna con bagno/lavanderia)	20,30	€ 1.300,00	€ 26.390,00
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 2 (1/2 x 114,10 mq)	5,71	€ 1.300,00	€ 7.423,00
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 2 (1/2 x 885,90 mq)	8,86	€ 1.300,00	€ 11.518,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.136,00
Valore corpo			€ 201.136,00
Valore accessori			€ 35.000,00
Valore complessivo intero			€ 236.136,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 236.136,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 4 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni	Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box	154,71	€ 236.136,00	€ 236.136,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 23.613,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 14.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 198.022,40

Valore diritto e quota € 198.022,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 198.022,40

Lotto: 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.
Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxx Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx - Ulteriori informazioni sul debitore: La signora è deceduta in data 05.02.2023. Si precisa che la data di trascrizione del pignoramento è antecedente al decesso

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, foglio 7, particella 860, subalterno 2, scheda catastale sì, indirizzo via G. Marconi n. sn, piano S1-T-1, comune Fino del Monte, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 144, rendita € 520,33

Derivante da: Appartamento Pt e P1 in unico corpo: da un lato e un secondo lato, area esterna comune; da un terzo lato unità immobiliare sub 1 Cantina: da un lato autorimessa sub3, da un secondo lato autorimessa sub 5, da un terzo lato cantina u.i .sub 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, foglio 7, particella 860, subalterno 3, scheda catastale sì, indirizzo via G. Marconi n. sn, piano S1, comune Fino del Monte, categoria C/6, classe 2, consistenza 30,00 mq, superficie 27,00 mq, rendita € € 65,07

Confini: Da un lato autorimessa sub 5, da un secondo lato cantina sub 1, da un terzo lato area esterna comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx, foglio 7, particella 860, subalterno 5, scheda catastale sì, indirizzo via G. Marconi n. sn, piano S1, comune Fino del Monte, categoria C/6, classe 2, consistenza 97 mq, superficie 113 mq, rendita € 210,40

Note: Si specifica che l'autorimessa sub 5, per motivi di ubicazione e di funzione, essendo localizzata alla fine dello scivolo carrale di accesso anche alle autorimesse subb 3 e 4, rappresenta evidentemente il corsello comune di manovra ai subb suddetti. Pertanto, il sub 5, sarà in comproprietà con il Lotto 2 (di cui si tratterà in seguito).

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

No per i seguenti motivi: nell'atto di pignoramento, per il sub 2, è indicato, quale ubicazione di piano, solo quello rialzato/terra

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

I beni oggetto di valutazione sono situati in una zona circondata dalle montagne e dal verde, caratterizzata da piccoli edifici, tipologia uni/ bifamiliare e piccoli condomini altezza massima 3 piani; sono ubicati a circa 1 km dal centro urbano dove si trovano i principali servizi pubblici (municipio, ufficio postale, scuole) e la chiesa parrocchiale

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo 40 km.

Attrazioni paesaggistiche: Clusone, Castione della Presolana, Sentieri per trekking, Parco via Res.

Attrazioni storiche: Cappella Alpini cima Grom.

Principali collegamenti pubblici: Stazione autobus 300 m, Strada statale 671 della Val Seriana (SS 671), pe 3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - sub 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni**

L'edificio principale, in cui sono ubicate le n. 5 unità immobiliari oggetto di pignoramento, individua una villa bifamiliare, con giardino esclusivo, costituita da due corpi edilizi uguali, sfalsati e specchiati, con annesse n. 2 cantine e n. 2 autorimesse, rispettivamente sub 1 e sub 4; sub 2 e sub 3; il tutto, localizzato in corrispondenza del Piano Rialzato, Primo e Seminterrato. La quinta unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 5), accatastata come autorimessa, è localizzata in corrispondenza dello scivolo carrale d'accesso, nella porzione nord della proprietà immobiliare, ed individua anche il corsello di manovra ed accesso delle autorimesse sub 3 e 4.

Stante l'accatastamento in atti e la conformazione planimetrica e funzionale sopradescritta, ai fini della vendita, si individuano n. 2 lotti, descritti separatamente

Qui di seguito si tratterà il Lotto 2

Lotto 2: Porzione di villa bifamiliare con cantina (sub 2), Autorimessa (sub 3), 1/2 Autorimessa (sub 5).

Quest'ultima, evidentemente, visto la funzione e l'ubicazione, non può che essere in comune alle due porzioni di villa di cui trattasi.

La porzione immobiliare individua al piano rialzato la zona giorno, costituita da cucina, bagno soggiorno-pranzo, oltre terrazzo da cui avviene l'accesso all'abitazione; Al piano primo, collegato con scala interna, si trova la zona notte, costituita da tre camere, bagno e disimpegno, oltre tre balconi sui tre distinti lati della porzione immobiliare. Il piano seminterrato, è raggiungibile da scala interna ed è separato da una porta in legno, .

Lo spazio seminterrato presenta le seguenti difformità edilizie: Realizzazione di un locale wc ubicato nel sottoscala. Apertura porta di collegamento cantina- autorimessa sub 3.

Riduzione superficie cantina originaria sub 2, per la destinazione parziale della stessa alla formazione di n. 2 locali caldaia al servizio delle due distinte porzioni della villa bifamiliare, su disimpegno comune, con accesso dall'autorimessa-corsello sub 5, attraverso la trasformazione dell'originaria apertura finestrata della cantina, in porta d'accesso.

In merito alla sanabilità o meno delle difformità rilevate, si tratterà nell'apposito paragrafo.

Qui di seguito si riporta quanto già evidenziato nella descrizione del Lotto 1, in merito alla promiscuità rilevata cantina/n. 2 locali caldaia, evidentemente da risolvere per la vendita proposta in lotti separati.

AVVERTENZE/PROBLEMATICHE RISCONTRATE PER LA VENDITA: Si segnala che, il locale caldaia al servizio della porzione sub 1, è stato realizzato nella cantina della porzione immobiliare sub 2, adiacente al locale caldaia di quest'ultima. Detta realizzazione "promiscua", di cui non si ha avuto riscontro nella documentazione comunale esaminata, se fino ad oggi, trattandosi di un'unica proprietà, può essere risultata influente, allo stato attuale di suddivisione e vendita in due Lotti separati, pone ovviamente un problema, non solo di difformità edilizia, ma soprattutto, di interferenza tra due porzioni che individueranno due diversi lotti di vendita. La scrivente, pertanto, non può che segnalare l'anomalia, evidenziando che, al di là della sanabilità o meno dei due locali caldaia, ai fini della commerciabilità e suddivisione in due Lotti distinti, così come individuati dalla scrivente, secondo l'attuale accatastamento, la condizione/ipotesi più opportuna sarà la rimessa in pristino della situazione originaria, così come in atti comunali, per superare l'aspetto di promiscuità e di interferenze di proprietà che si verrebbero a creare, nel caso dell'acquisto dei due lotti, da parte di due diverse proprietà. Il che comporterà ovviamente spese e oneri per demolizioni e spostamento della caldaia.

Del resto, per la situazione del mercato attuale, a parere della scrivente, risulterebbe commercialmente meno appetibile la vendita di tutto il compendio pignorato, in un unico Lotto.

Superficie complessiva di circa mq **664,00**

E' posto al piano: Rialzato, Seminterrato, Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972-1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80m Appartamento- 2,30m Piano Seminterrato

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia gli spazi interni che esterni, in particolare l'area a verde, risultano in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti Finiture esterne rivestimento: pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: Basamento
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti Finiture esterne rivestimento: intonaco di cemento e legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porzioni pareti verticale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: locali materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Porzione scala dimpegno materiale: Boiserie in legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: scala Pt-P1
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Scala P rialzato-P interrato
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa

	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano rialzato e Piano primo
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano seminterrato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1970-1989
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 194**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/03/1972 al n. di prot. 383

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1973 al n. di prot.

NOTE: -Nel documento di rilascio della Licenza di Costruzione, viene indicato al punto 22) che "la presente sostituisce le licenze n. 178 e 182". - Abitabilità decorrenza dal 3.11.1973 (Vedi sopra data rilascio)

Numero pratica: C.E n. 88/L Reg. Costr.

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: Copertura dello scivolo di accesso ai boxes; formazione di due balconi e costruzione di archi sui balconi esistenti

Oggetto: Locali accessori

Rilascio in data 15/04/1989 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.****Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Rialzato: Porticato con archi non realizzato (presente in entrambe le pratiche edilizie in atti) Piano seminterrato: Realizzazione di un locale bagno con un sanitario vaso ubicato nel sottoscala. Apertura porta di collegamento cantina- autorimessa sub 3. Riduzione superficie cantina

originaria sub 2, per la destinazione parziale della stessa alla formazione di n. 2 locali caldaia al servizio delle due distinte porzioni della villa bifamiliare, su disimpegno comune, con accesso dall'autorimessa-corsello sub 5, attraverso la trasformazione dell'originaria apertura finestrata della cantina, in porta d'accesso.

Regolarizzabili mediante: Cilas/Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: -Porticato con archi non realizzato (necessita di aggiornamento elaborati grafici in atti comunali) -Necessita ripristinare la chiusura (separazione autorimessa e locale cantina). Detta separazione è necessaria in quanto non è presente una porta REI tra il locale autorimessa, cantina e abitazione.

Opere interne cantina sub 2 e locale caldaia sub 2 e porta d'accesso, previo inserimento di idonea griglia di area-zione per il locale caldaia.

Di seguito, le opere non sanabili, per cui necessita la rimessa in pristino, rimuovendo le opere realizzate

: -Bagno-w-c , rimozione sanitario perchè non trattasi di locale accessorio, quale invece è una lavanderia .

-Porzione caldaia del sub 1 all'interno della cantina sub 2, quand'anche attualmente unica proprietà, ai fini della vendita lotti separati.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni</i>	€ 3.000,00
<i>Opere di demolizione e ripristino stato stato di fatto in atti comunali e spostamento caldaia</i>	€ 4.000,00
Totale oneri: € 7.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.

Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.15 DEL 06-07-2013
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alla doc. allegata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 8.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si rimanda a quanto descritto al paragrafo Conformità Edilizia

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.

Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Primo: la scheda catastale in atti non è aggiornata, per mancata rappresentazione del balcone nord-est e relativa porta finestra di accesso dal disimpegno, in conformità a quanto in atti comunali. N.B. Si precisa che, nella doc. comunale avente ad oggetto la realizzazione del balcone di cui trattasi (oltre a quello speculare del sub 1) non è rappresentata la PF del disimpegno (presente invece per il balcone dell'appartamento sub 1); trattasi sicuramente di un errore di mancata rappresentazione grafica, perchè diversamente, il balcone non sarebbe accessibile, visto che l'altra apertura prospettante il balcone, è una finestra (bagno)

Regolarizzabili mediante: Docfa di aggiornamento come Stato di Fatto

Descrizione delle opere da aggiornare: Balcone e Porta Finestra Piano Primo .

Oneri di regolarizzazione	
Spese pratica catastale e diritti di segreteria	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX, a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX quota pari all'intero 1/1 di proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di rinuncia dell'usufrutto, cessione e divisione del 27.06.1969 rep. n. 8946/2462 Notaio XXXXXXXXXXXX, trascritto il 07.07.1969, nn. 11307/8725

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-ISCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 9030 Registro Generale 45723 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 38819/12670 del 05/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, a favore XXXXXXXXXXXX, sede Bergamo, C.F. 0043260140 contro; XXXXXXXXXXXX, sede Bergamo, CF 03672650169, quale debitore non datore di ipoteca Capitale € 400.000,00, Totale €720.000,00, Durata 2 anni. Grava su immobili Fino del Monte (Bg); Fg 7, mapp. 860, subb 1,2,3,4,5

-TRASCRIZIONE del 18/01/2023 - Registro Particolare 1984 Registro Generale 3058 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 10646 del 30/12/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX3, contro XXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXX, a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX Grava su immobili Fino del Monte (Bg); Fg 7, mapp. 860, subb 1,2,3,4,5 N.b. (Si segnala, come già evidenziato, che è indicato erroneamente mapp 862, sub 4 invece di mapp 860, sub 4)

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: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni

Abitazione in villini [A7] sito in Fino Del Monte (BG), Via G.Marconi 65
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: AVVERTENZE/PROBLEMATICHE RISCONTRATE PER LA VENDITA: Si segnala che, il locale caldaia al servizio della porzione sub 1, è stato realizzato nella cantina della porzione immobiliare sub 2, adiacente al locale caldaia di quest'ultima. Detta realizzazione "promiscua", di cui non si ha avuto riscontro nella documentazione comunale esaminata, se fino ad oggi, trattandosi di un'unica proprietà, può essere risultata ininfluente, allo stato attuale di suddivisione e vendita in due Lotti separati, pone ovviamente un problema, non solo di difformità edilizia, ma soprattutto, di interferenza tra due porzioni che individueranno due

diversi lotti di vendita. La scrivente, pertanto, non può che segnalare l'anomalia, evidenziando che, al di là della sanabilità o meno dei due locali caldaia, ai fini della commerciabilità e suddivisione in due Lotti distinti, così come individuati dalla scrivente, secondo l'attuale accatastamento, la condizione/ipotesi più opportuna sarà la rimessa in pristino della situazione originaria, così come in atti comunali, per superare l'aspetto di promiscuità e di interferenze di proprietà che si verrebbero a creare, nel caso dell'acquisto dei due lotti, da parte di due diverse proprietà. Il che comporterà ovviamente spese e oneri per demolizioni e spostamento della caldaia.

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: Si rimanda a quanto sopradescritto

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sub 2-Appartamento P Rialzato e P Primo	sup lorda di pavimento	114,10	1,00	114,10
Terrazzo P Rialzato	sup lorda di pavimento	14,40	0,25	3,60
Balcone Piano Primo	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
Balcone Piano Primo	sup lorda di pavimento	3,50	0,33	1,16
Cantina (con all'interno n.2 locali caldaia)	sup lorda di pavimento	29,00	0,50	14,50
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 1 (1/2 x 114,10 mq)	sup lorda di pavimento	57,05	0,10	5,71
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 1 (1/2 x 885,90 mq)	sup lorda di pavimento	442,95	0,02	8,86
		664,00		148,91

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

Accessori:

Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni 1. Box	Identificato al n. catastalmente: Foglio 7, mapp 860, sub 3 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 27 mq netta(30 mq sup. catastale) mq Valore a corpo: € 10000
Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni 2. Box	Identificato al n. catastalmente Fg 7. mapp 860, sub 5 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 97,00 netta; 113,00 sup. catastale mq Valore a corpo: € 20000 Note: Il bene, catastalmente autorimessa, individua anche il corsello di manovra e accesso delle autorimesse esistenti subb 3 e 4. Pertanto il sub 5, individua un bene comune ai due Lotti di vendita individuati (valore Totale sub 5, €40.000,00)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante l'aspetto funzionale e planimetrico, gli immobili non possono essere diversamente divisi

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dai suoi familiari**

Note: La signora xxxxxxxxxx è deceduta

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

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Nella valutazione sono stati considerati aspetti, quali: il contesto, la tipologia, la superficie, l'esposizione, il livello di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, oltre al momento non propriamente favorevole del mercato.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Onore e Fino del Monte (Unione Comuni della Presolana);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare, Agenzie in loco, Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni. Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box Fino Del Monte (BG), Via G.Marconi 65

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.596,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sub 2-Appartamento P Rialzato e P Primo	114,10	€ 1.300,00	€ 148.330,00
Terrazzo P Rialzato	3,60	€ 1.300,00	€ 4.680,00
Balcone Piano Primo	0,99	€ 1.300,00	€ 1.287,00
Balcone Piano Primo	1,16	€ 1.300,00	€ 1.508,00
Cantina (con all'interno n.2 locali caldaia)	14,50	€ 1.300,00	€ 18.850,00
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 1 (1/2 x 114,10 mq)	5,71	€ 1.300,00	€ 7.423,00
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 1 (1/2 x 885,90 mq)	8,86	€ 1.300,00	€ 11.518,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.596,00
Valore corpo			€ 193.596,00
Valore accessori			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 223.596,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 223.596,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 2- Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 2 e 3 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni	Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box	148,91	€ 223.596,00	€ 223.596,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.359,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 192.736,40

Valore diritto e quota € 192.736,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 192.736,40

ALLEGATI:

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
- 4.PRATICHE EDILIZIE
- 5.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6.-----

05-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Sparaco

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 7/2023

PROMOSSA DA

ARAGORN NPL 2018 SRL

CONTRO

Scandella Maria Ausilia

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Stralcio paragrafi rettificati della Perizia di stima per aggiornamento valore a base d'asta del LOTTO 1

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco
Codice fiscale: SPRLNE72E50A794J
Partita IVA: 02640360166
Studio in: Via Broseta 81 - 24122 Bergamo
Fax: 3483501244
Email: sparacoelena@gmail.com
Pec: sparaco.22227@oamilano.it

Le rettifiche di seguito evidenziate in rosso, sostituiscono in toto i paragrafi 3.1. Conformità Edilizia, 9. Determinazione Valore Immobile, 12.3 - 12.5 Valutazione corpi, relativi al Lotto 1, nella perizia in atti del 05.10.23, che rimane invariata ed in essere per tutto quanto concerne il compendio immobiliare correttamente pignorato, con esclusione del mappale 860 sub 4, come da provvedimento del Giudice in data 02.12.2025



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

(PARAGRAFO RETTIFICATO IN SOSTITUZIONE DI QUELLO DELLA PERIZIA IN ATTI)

RETTIFICA DESCRIZIONE E COSTO OPERE EDILIZIE, A SEGUITO DELL'ESCLUSIONE DEL MAPP 860, SUB 4, COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE IN DATA 02.12.2025 E IN DATA 23.12.2025.

Identificativo corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni.**Abitazione in villini [A7] sito in Via G.Marconi 65**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Rialzato: Porticato con archi non realizzato (presente in entrambe le pratiche edilizie in atti) Piano seminterrato- Lo spazio originario della cantina in realtà individua: una taverna completa di finiture (pavimento e rivestimento) come spazio abitativo, impianti, lavello e fornello; un bagno-lavanderia ubicato nel sottoscala. L'autorimessa è stata trasformata totalmente in uno spazio abitativo (camera), completo di finiture (sia pavimento che rivestimento, tipiche di spazi abitativi); inoltre, al posto della porta di accesso all'autorimessa, è stata realizzata una porta per l'accesso pedonale. Infine i due spazi (appunto, in atti cantina e box) risultano collegati tra loro, individuando, di fatto, una sorta di mini appartamento.

Realizzazione locale caldaia all'interno della cantina dell'altra porzioni immobiliare (sub 2).

Regolarizzabili mediante: NON SANABILI , ad eccezione del locale bagno-lavanderia, ma solo alle condizioni sotto descritte.

Descrizione delle opere da aggiornare: -Porticato con archi non realizzato (necessita aggiornamento elaborati grafici in atti comunali) -Bagno-Lavanderia: sanabile, previa trasformazione ad uso solo come locale accessorio (lavanderia); quindi necessita la rimozione dei sanitari ad uso bagno . -Per tutte le altre difformità riscontrate, non sanabili, necessita la rimessa in pristino dello stato in atti comunali, ovvero: cantina (in luogo della taverna); chiusura (separazione autorimessa e locale cantina). Detta separazione è necessaria in quanto non è presente una porta REI tra il locale autorimessa, cantina e abitazione. Per il locale caldaia: spostamento dalla porzione del sub 2 contiguo, quand'anche attualmente unica proprietà, ai fini della vendita lotti separati.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni</i>	€ 3.000,00
<i>Opere di demolizione e ripristino stato stato di fatto in atti comunali e spostamento caldaia (escluso opere edilizie inerenti originariamente anche il sub 4)</i>	€ 7.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(PARAGRAFO RETTIFICATO IN SOSTITUZIONE DI QUELLO DELLA PERIZIA IN ATTI)

Identificativo corpo: Lotto1 - Porzione villa con cantina e Autorimessa - subb 1 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sub 1- Appartamento P Rialzato e P Primo	sup lorda di pavimento	114,10	1,00	114,10
Terrazzo P Rialzato	sup lorda di pavimento	14,40	0,25	3,60
Balcone Piano Primo	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
Balcone Piano Primo	sup lorda di pavimento	3,50	0,33	1,16
Cantina (Di fatto Taverna con bagno/lavanderia)	sup lorda di pavimento	29,00	0,70	20,30
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 2 (1/2 x 114,10 mq)	sup lorda di pavimento	57,05	0,10	5,71
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 2 (1/2 x 885,90 mq)	sup lorda di pavimento	442,95	0,02	8,86
		664,00		154,71

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

Accessori:

Lotto1 - Porzione villa con cantina - subb 1 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni 1. Box	Identificato al n. catastalmente Fg 7. mapp 860, sub 5 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 97,00 netta; 113,00 sup. catastale mq Valore a corpo: € 20000 Note: Il bene, catastalmente autorimessa, individua anche il corsello di manovra e accesso delle autorimesse esistenti subb 3 e 4. Pertanto il sub 5, individua un bene comune ai due Lotti di vendita individuati (valore Totale sub 5, €40.000,00)
--	--



12.3 Valutazione corpi:**(PARAGRAFO RETTIFICATO IN SOSTITUZIONE DI QUELLO DELLA PERIZIA IN ATTI, CON ESCLUSIONE MAPP 860 SUB 4)****Lotto1 - Porzione villa con cantina - subb 1 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni. Abitazione in villini [A7]****Fino Del Monte (BG), Via G.Marconi 65**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.136,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sub 1-Appartamento P Rialzato e P Primo	114,10	€ 1.300,00	€ 148.330,00
Terrazzo P Rialzato	3,60	€ 1.300,00	€ 4.680,00
Balcone Piano Primo	0,99	€ 1.300,00	€ 1.287,00
Balcone Piano Primo	1,16	€ 1.300,00	€ 1.508,00
Cantina (Di fatto Taverna con bagno/lavanderia)	20,30	€ 1.300,00	€ 26.390,00
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 2 (1/2 x 114,10 mq)	5,71	€ 1.300,00	€ 7.423,00
1/2 Giardino e aree esterne comuni al Lotto 2 (1/2 x 885,90 mq)	8,86	€ 1.300,00	€ 11.518,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.136,00
Valore Finale			€ 201.136,00
Valore corpo			€ 201.136,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 221.136,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 221.136,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto1 - Porzione villa con cantina subb 1 e 1/2 Autorimessa- sub 5, oltre aree esterne comuni	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	154,71	€ 221.136,00	€ 221.136,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.113,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 187.522,40

Valore diritto e quota € 187.522,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 187.522,40**

La scrivente precisa che le presenti rettifiche in rosso. sostituiscono in toto i relativi paragrafi nella perizia in atti del 05.10.23, che rimane invariata ed in essere per tutto quanto concerne il compendio immobiliare correttamente pignorato , con esclusione del mappale 860 sub 4, come da provvedimento del Giudice in data 02.12.2025

13-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Sparaco

