

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 642/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Zamboni  
**Codice fiscale:** ZMBDRA71B22Z133C  
**Studio in:** Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 BERGAMO  
**Telefono:** 035-704018  
**Email:** dario.zamboni@bendottizamboni.it  
**Pec:** dario.zamboni@geopec.it

Beni in **Ardesio (BG)**  
Località/Frazione **Contrada Marinoni**  
Contrada Marinoni, 2A

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento su due piani

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-10-2023 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Zamboni

**Data nomina:** 28-04-2023

**Data giuramento:** 16-05-2023

**Data sopralluogo:** 22-06-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Ispezioni catastali giugno-settembre 2023 Ispezioni ipotecarie settembre 2023 Accesso atti c/o Comune di Ardesio giugno 2023 Sopralluoghi: 07 e 22-06-2023

Beni in **Ardesio (BG)**  
Località/Frazione **Contrada Marinoni**  
Contrada Marinoni, 2A

## **Lotto: 001 - Appartamento su due piani**

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

**Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Contrada Marinoni, Contrada Marinoni, 2A**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio BA/5, particella 4323, subalterno 38, indirizzo Contrada Marinoni snc, piano 2-3, comune Ardesio, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie 55,00 mq, rendita € € 201,42

Derivante da: COSTITUZIONE del 31/10/2006 Pratica n. BG0236050 in atti dal 31/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3463.1/2006) . VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2006 Pratica n. BG0254457 in atti dal 16/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25816.1/2006) . VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/2006 Pubblico ufficiale NOT. Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 13298 - COMPRAVENDITA-TR.50125/06- IST.150289/07 Voltura n. 8464.1/2007 - Pratica n.BG0150370 in atti dal 03/05/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non precisati

Confini: NORD - terrapieno e sub.39, EST - sub.39-40, SUD - sub. 36, OVEST - subb.5-36

Note: parti comuni da elenco subalterni: sub.3 BCNC (SCALA DI ACCESSO DAL S1 AL P.T. COMUNE AI SUB. 27,28,31,32,36,38) sub.5 BCNC (SCALA DI ACCESSO DAL P.T. AL P.1 AL P.2, COMUNE AI SUB. 36,38)

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

Corrispondono

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento su due piani, in Contrada Marino**

Il fabbricato residenziale in cui si trova l'u.i. oggetto della presente è di tipo condominiale, edificato nel centro della Contrada Marinoni del Comune di Ardesio.

Si presenta in normale stato di conservazione, ad eccezione del legname costituente il pavimento e barriera del balcone che risulta molto ammalorato.

L'appartamento, posto al piano secondo e terzo (per la porzione di edificio interessato - edificio a terrazzamenti), con accesso da scala e area comune esterna, è così composto:

soggiorno con zona cottura e bagno a piano terra (secondo), oltre a una camera con guardaroba a piano primo (terzo), soppalco pavimentato sopra la scala interna di collegamento tra i piani.

Area esclusiva pavimentata all'accesso del piano terra e area a verde esclusiva a piano primo.

Caratteristiche dell'u.i.,

- intonaco a civile tinteggiato;
- serramenti in legno (monoblocco) con vetro-camera ed oscuranti esterne in legno;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- sanitari in ceramica serie correnti;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio;
- aria condizionata con ventilconvettori.

Attenzione: l'amministratore di condominio rileva l'avvenuta demolizione di una porzione del sub.5 (passaggio esterno di collegamento tra i subb.36-38) da ripristinarsi.

Superficie complessiva di circa mq **136,00**

E' posto al piano: terra e primo (secondo e terzo catastale)

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,53 PT - 1,81/3,50 P1 (variabile)

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il legname costituente pavimento e barriera del balcone risulta molto ammalorato, alcune parti da sostituire.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 15/2005-0**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE (RESIDENZA "BUCANEVE")

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/2005 al n. di prot. 2068

**Numero pratica: 15/2005-1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA A COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 22/11/2006 al n. di prot. 3282

**Numero pratica: 15/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE

Presentazione in data 24/11/2006 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità per silenzio assenso, come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Ardesio in data 09-08-2018.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Contrada Marinoni, Contrada Marinoni, 2A**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rilevate rispetto alla distribuzione interna dei locali, in particolare la delimitazione della scala interna, la mancanza del soppalco sopra la scala interna, diverse dimensioni delle aperture. Il piano terra ha altezza interna pari a m 2,53 in luogo dei 2,55 prescritti da normativa in tema di requisiti igienico sanitari.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA, fatto salvo la garanzia delle condizioni di abitabilità prescritte da normativa, anche a mezzo di deroga da richiedere agli organi competenti e nulla osta commissione paesaggio per variazioni esterne.

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi irregolarità

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica in sanatoria</i>	€ 2.500,00
<i>sanzione (con un minimo di)</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 3.500,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'amministratore di condominio rileva l'avvenuta demolizione di una porzione del sub.5 (passaggio esterno di collegamento tra i subb.36-38) da ripristinarsi; in effetti constatato anche durante il sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA (in caso di mancato ripristino).

Note: costi di sanatoria da considerare ricompresi nella voce di difformità precedente

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Contrada Marinoni, Contrada Marinoni, 2A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 31 del 17/06/2013 e n. 52 del 22/12/2012 Adottato dal Consiglio Comunale con delibere n. 51 del 19/12/2012 Pubblicato sul BURL n. 48 del 27/11/2013 se
Ambito:	ZONA B2 - AMBITI DENSAMENTE EDIFICATI DESTINATI AL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 7.20 ZONA B2 - AMBITI DENSAMENTE EDIFICATI DESTINATI AL CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alle Tav. PdR 04 e sono caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano disomogenee o derivanti da PA, a densità medio/alta. Indice di edificabilità (Ie): Interventi sugli edifici esistenti In tali ambiti, sugli edifici esistenti, sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d della l.r. 12/2005 e s.m.i. anche con possibilità di riorganizzazione del lotto nel rispetto degli allineamenti indicati dalle tavole del PdR o prevalenti. Per gli interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettate le seguenti soglie di densità edificatoria: a) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria &gt; 1,2 mc/mq: conferma della volumetria esistente, comunque in misura non superiore a 1,5 mc/mq. La volumetria eccedente il limite di 1,5 mc/mq potrà essere trasferita quale credito volumetrico ai comparti in cui il PdR o il DP ammettono la densificazione o comunque il trasferimento di tali crediti. b) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria &gt; 1 mc/mq. e &lt; 1,2 mc/mq: conferma della volumetria esistente, con possibilità di densificazione fino a 1,2 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; c) lotto di intervento già edificato con Indice di edificabilità (Ie) fondiaria &lt; 1 mc/mq.: possibilità di densificazione fino a 1 mc/mq, ulteriormente incrementabile sino a 1,2 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale; Il raggiungimento dei limiti di edificabilità di cui alle lettere b) e C) del precedente capoverso sono conseguibili anche mediante interventi di ampliamento o soprizzo. La sigla ERS (Edilizia Residenziale Sociale) individua i lotti di proprietà pubblica o convenzionati a tal fine destinati; per tali immobili vigono le norme del presente articolo, con la possibilità di parziale destinazione ad attività di interesse pubblico o generale. Nuova edificazione su lotti liberi Indice di edificabilità (Ie): 1 mc/mq (V/Sf), con possibilità di densificazione fino a 1,2 mc/mq mediante utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri lotti o ambiti a destinazione residenziale. Sono consentiti gli interventi di cui al Titolo IV capo I della legge l.r. 12/2005 e s.m.i (recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) limitatamente al raggiungimento dell'indice di edificabilità (Ie) di 1,3 mc/mq. Altezza massima delle nuove costruzioni (H): m. 8,50 I soprizzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare le altezze massime sopra indicate. Distanza dai confini (Dc) È prescritta la distanza minima di m 5,00, fatti salvi gli allineamenti esistenti e maggiori distanze tra edifici. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettati eventuali allineamenti obbligatori indicati dalle tavole del PdR. Costituiscono inoltre allineamenti obbligatori quelli prescritti dalle schede degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). Per gli edifici in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti confinanti. Distanze dal ciglio stradale (Ds) Fuori dal perimetro dei centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azzonamento. Distanze tra gli edifici (De) E' prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m</p>

	tra pareti finestrate e edifici antistanti. Indice di permeabilità (Ip) Non inferiore a 0,35
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedasi N.T.A. del PGT

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Contrada Marinoni, Contrada Marinoni, 2A**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcuni lievi discordanze riscontrate tra la scheda catastale e lo stato di fatto, in particolare manca indicazione di soppalco pavimentato, realizzato sopra la scala interna (h<1.50m).

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per corretta rappresentazione

Descrizione delle opere da aggiornare: vedasi difformità

Oneri di regolarizzazione	
<i>variazione catastale</i>	€ 400,00
<i>diritti catastali</i>	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rilevata assenza di porzione del passaggio identificato come sub.5 (a ridosso del fabbricato) e di collegamento esterno tra il sub.36 e il sub.38. Tale demolizione non autorizzata è stata segnalata anche da parte dell'amministratore di condominio.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per corretta rappresentazione del BCNC o ripristino del manufatto

Descrizione delle opere da aggiornare: vedasi difformità

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione elaborato planimetrico</i>	€ 150,00
<b>Totale oneri: € 150,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Fabbricato non identificato nella mappa catastale, presentata istanza di rettifica della mappa e istanza di inserimento numero civico.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: mapp.1126/a e 309/a

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Lotto terzo - mapp.1126/a e 309/a

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/10/2005 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili, terreni Immobile n. 1 Comune A383 - ARDESIO (BG) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 4301 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 55 centiare Immobile n. 2 Comune A383 - ARDESIO (BG) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 4303 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 75 centiare \_\_\_\_\_ LA



DEBITAMENTE RAPPRESENTATA, HA ACQUISTATO DAL SIGNOR CHE HA VEN-DUTO: APPEZZAMENTO DI TERRENO NON AGRICOLO AVENTE ACCESSO DALLA STRADA COMUNALE VIA MARINO-NI, SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI ARDESIO - CENSUARIO BANI DISTINTO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO CENSUARIO 2 (FOGLIO DI MAPPA 5) CON I MAPPALI: 4301 (EX 3279/A GIA' 1126/A) PRATO 3 DI ARE 5,55 RD.E.0,72 RA.E.0,72 4303 (EX 3238/A GIA' 309/A) SEMINATIVO 1 DI ARE 7,75 RD.E.2,60 RA.E.1,40 DELLA SUPERFICIE CATA-STALE COMPLESSIVA DI DI ARE 13,30 CONFINI: ALL'INTORNO STRADA E MAPPALI 4302, 4304, 4310, 309/B E 1126/B, SALVO ALTRI. PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MAPPALI FRAZIONATI SI E' FATTO RIFERIMENTO AL TIPO DI FRAZIONAMENTO APPROVATO DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI BERGAMO IN DATA 29 SETTEMBRE 2005 COL NUMERO 209743 DEL TIPO. GRAVAMI: \*\*\*- IPOTECA ISCRITTA A FAVORE DEL N DATA 18 LUGLIO 1977 AI NUMERI 15012/1864; - IPOTECA ISCRITTA A FAVORE DELLA IN DATA 18 GIUGNO 1982 AI NUMERI 14581/2182; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A FAVORE DEL SIGNOR TRASCRITTO IN DATA 10 FEBBRAIO 1986 AI NUMERI 4892/3674; - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A FAVORE DELLA IN DATA 22 OTTOBRE 1986 AI NUMERI 27093/18151; FORMALITA' TUTTE ORDINATE DI CANCELLAZIONE INFORZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 20 LUGLIO 1994 N.344/86 REG.ES. N.2690 CRON. E N.3882 DI REP., E' STATO DATO ATTO CHE A FAVORE DEGLI ORIGI-

NARI MAPPALI 309/A E 1126/A (GIA' DI PROPRIETA' DEL SIGNOR ) ED EVENTUALI FUTURE COSTRUZIONI ED A CARICO DEL MAPPALE 309/B (DI PROPRIETA' O AVENTI CAUSA) E' STATA COSTITUITA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CON QUALSIASI ALTRO MEZZO COME A RISULTADALL'ATTO IN DATA 14 FEBBRAIO 1969 REP.N.8321/2135 NOTAIO DI CLUSONE, IVI REGISTRATO IL 25 FEBBRAIO 1969 AL NUMERO 1137 E TRASCRITTO A BERGAMO IL 5 MARZO 1969 AI NUMERI 2902/2998. SI E' PRECISATO CHE IL SIGNOR NEL TRASCRIVENDO ATTO E' STATO INDICATO COME

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SONO COMPRESI NEL TRASFERIMENTO I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI LE UNITA' IMMOBILIARI FANNO PARTE COSI' COME RISULTANO DALL'ART.1117 C.C. E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE UNITAMENTE ALLA TABELLA MILLESIMALE E' STATO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN DATA 29 NOVEMBRE 2006 N.13227/729 DI REPERTORIO DEL NOTAIO DI BERGAMO, IN TERMINE UTILE DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE. AL RIGUARDO LA PARTEVENDITRICE HA RE-SO EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE: - CHE COSTITUISCE PERTINENZA DEL FABBRICATO IN OGGETTO, ED E' COM-PRESA TRA LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO STESSO, LA PORZIONE DI TERRENO DESTINATA A CORTE COMUNE FA-CENTE PARTE DELLA MAGGIORE CONSISTENZA DEL MAPPALE 4306 DI HA 0.02.60, MEGLIO INDIVIDUATA CON CO-LORAZIONE GIALLA NELLA PLANIMETRIA GENERALE CHE TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B" AL PRECITATO ATTO IN DATA 29 NOVEMBRE 2006 N.13227/729 DI REPERTORIO DELNOTAIO DI BERGAMO, MENTRE RESTA DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE LA RESTANTE PORZIONE DI TERRENO FACENTE PARTE DELLO STESSO MAPPALE 4306 DI HA 0.02.60 INDIVIDUATA CON COLORAZIONE FUCSIA NELLA MEDESIMA PLANI-

METRIA E CHE SARA' OGGETTO DI SUCCESSIVO ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE A CURA E SPESE DELLA PARTE VENDITRICE; - CHE IN FORZA DELL'ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO DI BERGAMO IN DATA 14 OTTOBRE 2006 REPERTORIO N.21066/8939,REGOLARMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A BERGAMO IL 10 NO-

VEMBRE 2006 AI NN.70664/41732, IL COMUNE DI ARDESIO HA RICONOSCIUTO CESSATA LA FUNZIONE DI USO PUBBLICO DELLA STRADA DI CUI AL MAPPALE 4310 DI HA 0.01.05 CON LA CONSEGUENTE ESTENSIONE DELLA POSIZIONE GIURIDICA DEI FRONTISTI SU TALE PORZIONE DI AREA; - CHE CON IL PRECITATO ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO DI BERGAMO IN DATA 14 OTTOBRE 2006 REPERTORIO N.21066/8939 A CARICO DEI MAE 4310 DI HA 0.01.05 E' STATA COSTITUITA SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE, CARRAIO E CON QUALSIASI ALTRO MEZZO TRANSITABILE SU UNA STRISCIA DI TERRENO DI MT 4 ED A FAVORE DEI TERRENI DISTINTI CON I MAPPALI 4302 DI HA 0.11.55 E 4304 DI HA 0.18.46, PRECISANDOSI CHE LE SPESE DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DELLA DETTA STRISCIA DI TERRENO DI MT 4 DESTINATA A STRADA NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CO-MUNI SARANNO DIVISE IN PARTI UGUALI DA TUTTI GLIUTILIZZATORI; - CHE A FAVORE DEGLI ORIGINARI MAPPALI 309/A E 1126/A ED EVENTUALI FUTURE COSTRUZIONI ED A CARICO DEL MAPPALE 309/B E' STATA COSTITUITA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CON QUALSIASI ALTRO MEZZO, COME RISULTA DALL'ATTO IN DATA 14 FEBBRAIO 1969 REPERTORIO N.8231/2135 DEL NOTAIO DI CLUSONE, IVI REGISTRATO IL 25 FEBBRAIO 1969 AL NUMERO 1137 E TRASCRITTO A BERGAMO IL 5 MARZO 1969 AI NN.2902/2998. PROVENIENZA: ATTO AUTENTICA-TO DAL NOTAIO DI BERGAMO IN DATA 6 - 8 OTTOBRE 2005, REPERTORIO N.17037-

17044/6799, REGISTRATO A BERGAMO 2 IN DATA 17 OTTOBRE 2005 AL N.11391 SERIE 1T E TRASCRITTO A BERGAMO IN DATA 19 OTTOBRE 2005 AI NN.66020/40456 E 66021/10457. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: PIGNORAMENTO TRASCRITTO A BERGAMO IL 10 FEBBRAIO 1986 AI NN. 4892/3674; PIGNORAMENTO TRASCRITTO A BERGAMO A FAVORE DELLA IN DATA 22 OTTOBRE 1986

AINN.27093/18151; ENTRAMBI ORDINATI DI CANCELLAZIONE DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IN FORZA DI DECRE-

TO DI TRASFERIMENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 20 LUGLIO 1994 N.344/86 REG.ES., N.2690 CRON. E N.3882 DI REP., REGOLARMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A BERGAMO IL 21 LUGLIO 1994 AI NN.22313/16348.PPALI 4303 DI HA 0.07.75,4306 DI HA 0.02.60

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/01/2007 al. In forza di RICOGNIZIONE DI DIRITTI REALI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili diversi, non oggetto di procedura

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 05/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2023 ai nn. OMISSIS; LA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 26.07.2022, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 56.515,79 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CA-SO DI MANCATO PAGAMENTO.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 126.000; Importo capitale: € 63.000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni

## 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:** Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ardesio (BG), Contrada Marinoni, 2A**  
non noti

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 529,01.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Non ci sono spese straordinarie deliberate e rate straordinarie da pagare: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Alla data di perizia, manca il pagamento della 3° rata di € 103,54.

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** sub.38 - 58,89

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noto

**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono procedimenti giudiziari in corso da parte del condominio. L'amministratore precisa che i proprietari dei sub. 38 e sub. 36 avevano comunicato che avrebbero eseguito la manutenzione del sub. 5 che è stato smontato e non più rimontato. Ciò potrebbe comportare problemi al condominio qualora si dovesse decidere di fare dei lavori di manutenzione straordinaria accedendo ad eventuali bonus fiscali.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera fino ad uno spessore massimo di 50 cm delle murature perimetrali ed interne portanti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano 2- zona giorno	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Piano 2- area esterna	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
Piano 3- zona notte	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Piano 3- area esterna	sup lorda di pavimento	80,00	0,10	8,00
		<b>136,00</b>		<b>58,60</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: al momento dell'accesso i locali erano arredati, trattasi di seconda casa

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

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ardesio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI - 2022 semestre 2

Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2022

sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO Comune: ARDESIO  
 Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE  
 Codice zona: R1  
 > Abitazioni di tipo economico - Normale - €/mq 710/880  
 > Ville e Villini - Normale - €/mq 840/1200

Listino F.I.M.A.A. Ardesio 2022

> Appartamenti Nuovo cl.A ( fino a 5 anni) - €/mq 1.500/1.800  
 > Appartamenti Recenti ( da 5 a 20 anni) - €/mq 1.000/1.300  
 > Appartamenti Datato ( da 20 a 40 anni) - €/mq 500/850  
 > Appartamenti Da Ristrutturare ( oltre 40 anni) - €/mq 150/350

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni. Abitazione di tipo civile [A2] Ardesio (BG), Contrada Marinoni, 2A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.819,50.

La valutazione tiene conto della posizione al di fuori del centro abitato di Ardesio, essendo localizzato in località Marinoni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 2- zona giorno	25,00	€ 850,00	€ 21.250,00
Piano 2- area esterna	0,60	€ 850,00	€ 510,00
Piano 3- zona notte	25,00	€ 850,00	€ 21.250,00
Piano 3- area esterna	8,00	€ 850,00	€ 6.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.810,00
manutenzione e sostituzione parti lignee detrazione del 5.00%			€ -2.490,50
ripristino porzione sub.5 (BCNC) - pro-quota detrazione di € 3500.00			€ -3.500,00
Valore corpo			€ 43.819,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.819,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.819,50

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento su due piani, in Contrada Marinoni	Abitazione di tipo civile [A2]	58,60	€ 43.819,50	€ 43.819,50

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.381,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00
arrotondamento	€ -337,55
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 35.000,00
Valore diritto e quota	€ 35.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>35.000,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

**Allegati**

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati all'ultima variante
- documentazione condominiale
- certificato di stato civile esecutato/i

19-09-2023



L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Zamboni**