Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [redacted]

promossa da:

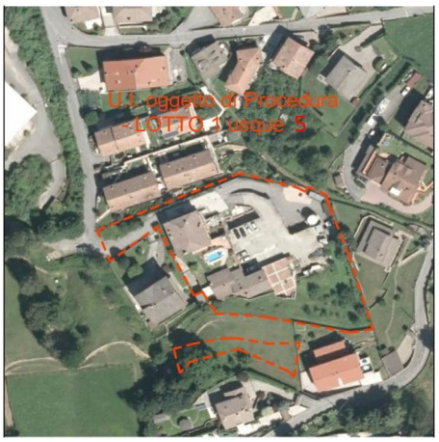
OMISSIS

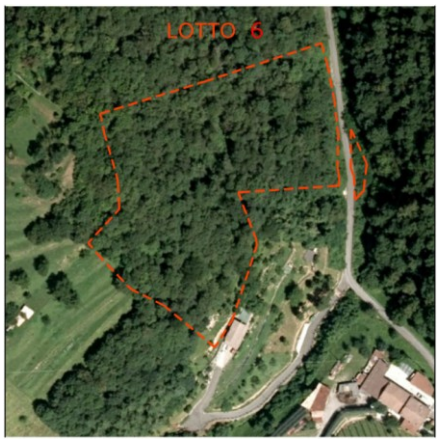
contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa [redacted]







PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Codice fiscale: MNTSLL72L62A794R
Partita IVA:
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035242225
Email: i.monti@architettimontiassociati.it
Pec: isabella.monti@archiworldpec.it

INDICE

Beni in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Lotto: 001 - Bilocale a p.Seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 12
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 12
2. DESCRIZIONE 13
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 13
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Bilocale a p.Seminterrato 13
3. PRATICHE EDILIZIE 19
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 19
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 19
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 19
4. CONFORMITA' URBANISTICA 20
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 20
5. CONFORMITA' CATASTALE 21
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 21
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 22
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 23
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 23
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 24
11. STATO DI POSSESSO 24
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 24
12.1. Criterio di stima 24
12.2. Fonti di informazione 24
12.3. Valutazione corpi 25
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato 25
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 25
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 25
12.6. Regime fiscale della vendita 25

Lotto: 002 - Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 26
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 26
2. DESCRIZIONE 28
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 28
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 29
3. PRATICHE EDILIZIE 35
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 35
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 35
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 35
4. CONFORMITA' URBANISTICA 36
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 36
5. CONFORMITA' CATASTALE 37
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 37
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 37
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 38
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 39
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 39
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 39
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 39
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 40
11. STATO DI POSSESSO 40
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 40
12.1. Criterio di stima 40
12.2. Fonti di informazione 41
12.3. Valutazione corpi 41
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia 41
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 42
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 42
12.6. Regime fiscale della vendita 42

Lotto: 003 - Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 43
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 43
2. DESCRIZIONE 45
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 45
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 46
3. PRATICHE EDILIZIE 52
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 52
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 53
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 53
4. CONFORMITA' URBANISTICA 53
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 53
5. CONFORMITA' CATASTALE 54
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 54
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 55
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 55
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 55
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 55
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 56
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 56
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 56
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 56
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 57
11. STATO DI POSSESSO 57
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 57
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 58
12.1. Criterio di stima 58
12.2. Fonti di informazione 58
12.3. Valutazione corpi 58
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito 58
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 59
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 59
12.6. Regime fiscale della vendita 59

Lotto: 004 - Terreno in declivio tenuto a prato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 60
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 60
2. DESCRIZIONE 60
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 60
Descrizione: Bene futuro [F] di cui al corpo Terreno in declivio tenuto a prato 61
3. PRATICHE EDILIZIE 64
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 64
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 64
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 64
4. CONFORMITA' URBANISTICA 64
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 64
5. CONFORMITA' CATASTALE 65
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 65
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 66
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 66
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 66
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 66
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 67
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 67
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 67
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 67
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 68
11. STATO DI POSSESSO 68
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 68
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 68
12.1. Criterio di stima 68
12.2. Fonti di informazione 68
12.3. Valutazione corpi 69
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 69
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 69
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 69
12.6. Regime fiscale della vendita 69

Lotto: 005 - Terreno in declivio tenuto a prato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 70
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 70
2. DESCRIZIONE 70
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 70
Descrizione: residenziale di cui al corpo Terreno in declivio tenuto a prato 70
3. PRATICHE EDILIZIE 73
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 73
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 73
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 73
4. CONFORMITA' URBANISTICA 73
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 73
5. CONFORMITA' CATASTALE 74
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 74
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 74
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 74
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 75
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 75
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 75
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 75
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 76
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 76
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 76
11. STATO DI POSSESSO 76
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 76
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 77
12.1. Criterio di stima 77
12.2. Fonti di informazione 77
12.3. Valutazione corpi 77
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato 77
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 78
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 78
12.6. Regime fiscale della vendita 78

Beni in Sedrina (BG), via Benago

Lotto: 006 - Terreni boschivi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 79
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 79
2. DESCRIZIONE 80
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 80
Descrizione: di cui al corpo Terreni Boschivi 80
3. PRATICHE EDILIZIE 82
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 82
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 82
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 82
4. CONFORMITA' URBANISTICA 82
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 82
5. CONFORMITA' CATASTALE 82
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 82
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 83
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 83
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 83
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 83
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 84
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 84
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 84
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 84
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 85
11. STATO DI POSSESSO 85
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 85
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 85
12.1. Criterio di stima 85
12.2. Fonti di informazione 85
12.3. Valutazione corpi 85
Identificativo corpo: Terreni Boschivi 85
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 86
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 86
12.6. Regime fiscale della vendita 86

Beni in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Lotto: 007 - Villa e Terreni contigui

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 87
Identificativo corpo: Villa 87
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 88
2. DESCRIZIONE 89
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 89
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Villa 89
Descrizione: di cui al corpo Terreni contigui alla Villa 96
3. PRATICHE EDILIZIE 97
Identificativo corpo: Villa 97
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 98
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 98
Identificativo corpo: Villa 98
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 99
4. CONFORMITA' URBANISTICA 99
Identificativo corpo: Villa 99
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 99
5. CONFORMITA' CATASTALE 100
Identificativo corpo: Villa 100
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 100
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 101
Identificativo corpo: Villa 101
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 101
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 102
Identificativo corpo: Villa 102
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 102
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 103
Identificativo corpo: Villa 103
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 103
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 103
Identificativo corpo: Villa 103
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 105
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 105
11. STATO DI POSSESSO 105
Identificativo corpo: Villa 105

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 106
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 106
12.1. Criterio di stima 106
12.2. Fonti di informazione 106
12.3. Valutazione corpi 106
Identificativo corpo: Villa 106
Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa 107
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 108
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 108
12.6. Regime fiscale della vendita 108

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa [redacted]
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS - OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS - OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS - OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Data nomina: 12-10-2022
Data giuramento: 14-10-2022
Data sopralluogo: 28-11-2022
Cronologia operazioni peritali:
In conformità all'incarico ho proceduto nei seguenti adempimenti:
- accesso al sito internet del Comune di Sedrina e Cornalba per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- 2022 e 2025: accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) attraverso il servizio "SISTER", per reperire in particolare: a) Catasto: estratto di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- e planimetrie di tutti i beni oggetto di Procedura. b) Conservatoria: visura delle formalità dell'Esecutata e delle U.I. oggetto di Procedura. - 02.11.2022: richieste con pec di accesso agli Atti e di CDU presso l'ufficio tecnico del Comune di Sedrina e Cornalba, volte all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie;
- 04.11.2022: richiesta con pec del certif. di morte del coniuge dell'Esecutata presso l'ufficio tecnico del Comune di Sedrina, rilasciato dal Comune con mail in data 04.11.2022;
- 08.11.2022: rilascio con pec dal Comune di Cornalba del CDU richiesto;
- 11.11.2022: rilascio con pec dal Comune di Sedrina del CDU richiesto;
- 28.11.2022: sopralluogo presso le U.I. in Sedrina e Cornalba oggetto di procedura, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.;
- 15.11.2022: accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Sedrina e Cornalba per l'acquisizione copia in stralcio delle pratiche edilizie relative alle U.I. oggetto di procedura;
- 17.01.2023: richiesta con pec al Notaio [redacted] della copia del Verbale di Pubblicazione del Testamento olografo del sig. [redacted], defunto marito dell'esecutata, ricevuto con mail in pari data;
- 10.05.2023: n.2 istanze di rettifiche intestazioni di alcune U.I. oggetto di Procedura inviate mediante il servizio telematico "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate;
- 01.06.2023: stesura con software Pregeo ed invio al portale telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate del Tipo Frazionamento e Mappale relativo ai beni in Cornalba, approvato in pari data dall'Ag.E.;
- 07.06.2023: stesura con software Docfa ed invio al portale telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate della Den. di Variazione relativa ai beni in Cornalba, approvato dall'Ag.E. il 08.06.2023;
- 29.05.2023: ricevuta di rifiuto lavorazione istanza inviata il 10.05.2023 all'Agenzia delle Entrate e riferita ad alcune U.I. in Sedrina oggetto di Procedura;
- 16.06.2023: ricevuta di registrazione istanza inviata il 10.05.2023 all'Ag. delle Entrate e riferita ad alcune U.I.;
- 07.07.2025: n.5 istanze di voltura catastale di alcune U.I. oggetto di Procedura inviate con pec all'Ag. delle Entrate;
- 24.07.2025: nuove richieste con pec di CDU al Comune di Sedrina e Cornalba dei beni oggetto di Procedura, in quanto i precedenti CDU rilasciati sono scaduti, rilasciati con pec rispettivamente il 29.07.2025 e il 22.10.2025;
- 30.09.2025: ricevuta di rifiuto lavorazione volture inviate il 07.07.2025 all'Ag. delle Entrate e riferita ad alcune U.I.;
- 01.12.2025: stesura con software Docfa ed invio al portale telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate della Den. di Variazione relativa ai beni in Sedrina, approvato dall'Ag.E. il 02.12.2025;
- 03.06.2026: stesura con software Docfa ed invio al portale telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate delle Den. di Variazione relative ai beni in Sedrina, approvate dall'Ag.E. il 04.06.2026.

Beni in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Lotto: 001 - Bilocale a p.Seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10
Note: Il fabbr. racchiudente l'U.I. in specie insiste sul mp.2575, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.4564.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Note: Nell'indicazione della quota tipologia del diritto è stata inserita la piena propr. in capo all'Esecutata sebbene catastalmente le quote di propr. risultano ancora intestate per di 1/2 ciascuno all'Esecutata ed al defunto marito OMISSIS. Il de cuius OMISSIS ha depositato e pubblicato con testamento olografo del 15.04.2015 a rep.n.131636/24059 not. OMISSIS il lascito di tutti i propri beni in favore della moglie odierna esecutata; l'eredità risulta tacitamente accettata dalla stessa. Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate apposita domanda di voltura catastale a favore dell'Esecutata ma la stessa è stata respinta in quanto non preceduta dalla denuncia di successione (doc.A/12).

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, foglio 4, particella 2575, subalterno 710, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano Seminterrato, comune Sedrina, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie mq.75, rendita € 262,10
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: cortile comune al sub.701, locale contatori comune al sub.703, altra U.I. al sub.758 (ex porz.709), terrapieno, giardino comune al sub.702.
Note dati catastali: Beni comuni non censibili: - sub.701: cortile comune a tutti i subalterni (non citato nel Pignoramento) - sub.702: giardino comune ai subb.710 e 707, rispettivamente Lotto 1 e 2 (non citato nel Pignoramento); - sub.703: locale contatori comune ai subb. 710, 707 e 708, rispettivamente Lotto 1, 2 e 3.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati, salvo alcune mancanze riguardo i beni comuni non censibili; precisamente nel Pignoramento viene correttamente citato il sub.703 (locale contatori comune ai subb. 707, 708 e 710), ma non viene invece citato il sub.702 (giardino comune ai subb.707 e 710).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato ove è situata l'U.I. in specie è ubicato nel Comune di Sedrina, in posizione periferica a sud rispetto al centro abitato, attorniato da zone a carattere residenziale e/o agricolo/boschivo. Il fabbricato, elevato a due piani fuori terra, oltre al seminterrato, ha una destinazione mista: in parte artigianale ed in parte residenziale ed è accessibile dalla via Giuseppe Mazzini n.10 fino ad arrivare all'accesso del cortile condominiale.

Caratteristiche zona: periferica a Sud del Centro Abitato normale
Area urbanistica: Insediamenti Residenziali a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ordinari servizi pubblici e amministrativi (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole/boschive
Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore, Villa d'Almè e Almè
Attrazioni paesaggistiche: Sentieri e montagne della valle Brembana (Monte Canto Alto)
Attrazioni storiche: Chiese e ponti storici
Principali collegamenti pubblici: Linee autobus extraurbani con Bg e altri Comuni (Le fermate principali sono in centro)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Bilocale a p.Seminterrato

Il bilocale facente parte del fabbricato in specie è raggiungibile percorrendo il cortile condominiale al sub.701 dal quale si accede con un paio di gradini al balcone esclusivo e alla relativa porta d'accesso dell'abitazione. Ha un unico affaccio verso nord sul cortile condominiale ed è costituita da una zona giorno adibita a soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, bagno e camera matrimoniale.

Superficie complessiva di circa mq 100,29
È posto al piano Seminterrato
L'edificio è stato costruito nel 1965
L'edificio è stato ristrutturato nel si presume ristrutturato all'epoca della Sanatoria del 1990
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: In generale il fabbricato e l'U.I. in specie, correlato anche all'epoca di costruzione, si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: sbarra orizzontale materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone - Note: Cancelletto d'ingresso pedonale anch'esso in ferro verniciato e protetto da struttura a sbalzo di copertura in c.a.

Varie	
Varie	- Riferito limitatamente a: Recinzioni - Note: Il fabbricato racchiudente l'.U.I. in specie e l'area scoperta è perimetrato da recinzioni realizzate in parte con muriccio in cls e sovrastante barriera in ferro verniciato ed in parte con rete metallica romboidale
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente e/o scorrevole materiale: legno e vetro semplice condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: Presumibilmente in elementi tipo poraton coibentazione: Non verificata rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone - Note: Alcune porzione delle facciate a piano seminterrato e i pilastri isolati sono rivestite in pietra.
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: a battente con porzione fissa materiale: legno e vetro condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Varie	
Varie	- Note: Balcone coperto con pavimento in piastrelle di gres e ringhiera in ferro verniciato
Varie	
Varie	- Note: Il percorso carrale/pedonale condominiale d'accesso è in pavimento in battuto di cemento, mentre i marciapiedi sono realizzati con lastre di porfido "opus Incertum".
Impianti	
Antifurto	tipologia: esterno condizioni: da verificare conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità

Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile verificarne la conformità - Note: Nell'angolata S/E del soggiorno è presente un camino.
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura in legno condizioni: sufficienti
Varie	
Varie	- Note: Non è stato possibile verificare le caratteristiche strutturali ma si presume, vista l'epoca di costruzione, che le fondazioni e le strutture verticali (muri contro terra e pilastri) siano in cemento armato, mentre i solai a struttura mista.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume adeguato all'epoca della Sanatoria del 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	
Potenza nominale	Non accertabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non accertabile

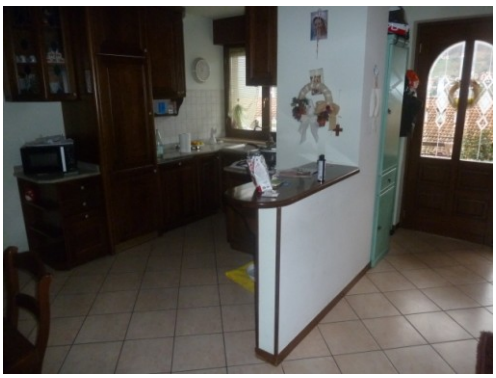
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Caldaia posizionata sul balcone e termosifoni nei vari locali. Nel soggiorno è presente anche un camino.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	



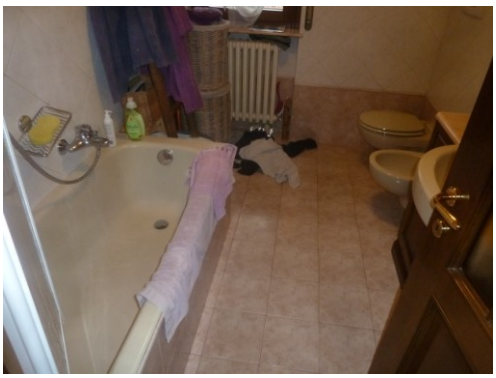
Fabbricato



Soggiorno



Angolo Cottura



Bagno



Loc.Contatori comune

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Numero pratica: 520
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di Costruzione
Per lavori: Costruzione casa civile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/03/1965
Rilascio in data 03/04/1965 al n. di prot. 173
Abitabilità/agibilità in data 29/12/1969 al n. di prot. 173/1554
Note: Inizio lavori 05.04.1965 - Fine lavori 01.08.1969

Numero pratica: 75
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Formazione locali accessori ad uso autorimessa e cantina a p.seminterrato - Modifica destinazione d'uso in appartamento del p.seminterrato - Formazione appartamento a p.1°
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 862
Rilascio in data 18/12/1990
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione; b) una porzione del balcone di mq.5ca è stata accorpata all'abitazione con conseguente trasformazione da s.n.r. (superficie non residenziale) a s.u. (superficie utile). Il tutto come meglio raffigurato nell'elaborato grafico (doc.A/3).
Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Onorari, spese e diritti segreteria e oblazione	€ 10.000,00
Totale	**€ 10.000,00**

Note conformità Edilizia: Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione di alcune delle difformità in parola. Ai fini puramente conservativi ed ovviamente con l'ampia riserva di condivisione del Resp.Tecnico del Comune di Sedrina al quale compete la superiore decisione, si procede alla presumibile stima della Sanatoria: per il punto a) istanza presentata da Aggiudicatario per regolarizzazione tramezzature interne dell'abitaz., a titolo di oblaz. € 1.000 + prestazione professionale per stesura dell'istanza e o.a., diritti segreteria, marche e varie a stima € 1.500, per un totale di € 2.500; per il punto b) premessa: - in primo luogo tenendo conto che dall'"Impegno unilaterale urbanistico" del 18.04.2003 (doc.A/10.2) e del relativo vincolo volumetrico risulta non esserci più disponibilità volumetrica; - in secondo luogo, dal recente Decreto salva casa (convertito nella Legge 105/2024) la tolleranza ammessa per abitazioni con superficie utile mq.60 è pari al 6% (valida anche per il volume). Dalle verifiche effettuate il volume non autorizzato generato dalla parziale chiusura del balcone risulta essere inferiore alla tolleranza del 6% del volume complessivo autorizzato dell'abitazione, di contro la superficie utile generata dalla parziale chiusura del balcone risulta superiore al 6% rispetto alla superficie utile complessiva autorizzata dell'abitazione. Inoltre in presenza di vincolo volumetrico l'aumento di volume non è sanabile con il criterio della tolleranza. Per questi motivi dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ed i relativi costi di demolizione e ripristino sono posti in detrazione al valore del bene. L'intervento di ripristino consiste nella demolizione di porzione di muratura perimetrale realizzata senza titolo e nella ricostruzione del muro sull'allineamento originario con correlati ripristini (posizione serramenti, pav. balcone e finiture), costi questi da me stimati in € 5.000 + pratica edilizia e D.L. € 2.500, per un totale di € 7.500, da sommare all'istanza di cui al punto a), per compl. € 10.000.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note conformità edilizia: La conformità edilizia è subordinata alla citata presentazione della C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del C.C. n.38 del 12.12.2007 e succ. variante di cui l'ultima approvata dal C.C. con delibera n.27 del 17.09.2015.
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Zone residenziali di Contenimento (doc.A/8).
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Impegno unilaterale urbanistico
Estremi delle convenzioni:	Atto del 18.04.2003 registrato all'Ag.Entrate il 22.04.2003 a prot.n.5664
Obblighi derivanti:	vincolo volumetrico per un volume di mc.2649,15 e superficie coperta di mq.1551,56 da edificare sui mpp.310, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 2575 e 2674 evidenziati in tinta gialla sull'allegato estratto mappa (doc.A/10.2).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**1,5 mc./mq.**
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml.8,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi anche il C.D.U. - Certificato di destinazione urbanistica (doc.A/9).

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul bene in parola risulta tutt'ora ancora intestato per la quota di propr. di 1/2 il defunto marito dell'Esecutata. Come già relazionato nel capitolo sulla conformità edilizia il volume non autorizzato generato dalla parziale chiusura del balcone non è sanabile e si dovrà presentare una pratica edilizia per demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, a seguire si dovrà regolarizzare anche la situazione catastale mediante denuncia di variazione con procedura Docfa.
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa

Oneri di regolarizzazione	
Denuncia di variazione catastale	€ 400,00
Totale	**€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note conformità catastale: Come indicato al punto 1, nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate la domanda di voltura a favore dell'Esecutata della quota di 1/2 tutt'ora intestata al defunto marito, ma la stessa è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate in quanto non preceduta da dichiarazione di successione (doc.A/12).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Riguarda parte dell'area di cui al mappale 2575 (ex 323/b) di mq.690.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Riguarda parte dell'area di cui ai mappali 310 di mq.74 e 328 di mq.190.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 20/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Accettazione tacità eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riguarda tutti i beni oggetto di Procedura. Non risulta tutt'ora trascritta la dichiarazione di successione in morte del defunto marito OMISSIS (presumo mai presentata).

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/09/2007 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: Riguarda: - la piena proprietà dell'area urbana al p.1° al mp.2575/sub.747; - la quota di comproprietà in ragione di 5/19 (essendo la quota di 14/19 già di spettanza) di 4 lastrici solari a p.Terra al mp.2575/subb.714, 715, 716 e 717, del lastrico solare al p.1° al sub.719 e della porzione di autorimessa a p.Seminterrato al sub.720.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11), nella quale descrive alcune mancanze (in particolare per i beni in Sedrina al mp.2575) nella cronistoria degli atti di trasferimento di proprietà nel ventennio e che poi ne ricostruisce l'esatta cronistoria.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Ghisalberti Gian Franco in data 05/11/2007 ai nn. 82878/34720. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/11/2007 ai nn. 69110/17990. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 500.000. Note: Ipoteca che grava sulle unità immobiliari in Comune di Sedrina, mappale 2575 subb.707 708, 709, 710 e 703..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 19/02/2014 ai nn. 869. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2014 ai nn. 45892/7588. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 545.805,33. Note: Annotazione n.1577 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 14/04/2015 ai nn. 2463. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. 16995/2731. Importo ipoteca: € 97.000. Importo capitale: € 81.355,56. Note: Annotazione n.1578 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 09/04/2022 ai nn. 1442. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. 25101/16592. Note: Pignoramento che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni relative al calcolo della consistenza: E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.A/2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione a p.Seminterrato	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Balcone	superf. esterna lorda	23,29	0,33	7,69
Totale		**100,29**		**84,69**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2025
Zona:
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazione di tipo economico
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 660
Valore di mercato max (€/mq): 810

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per tipologia l'abitazione non è ulteriormente divisibile ed è da alienare a corpo ed identificata come "Lotto 1".

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note disponibilità: Occupato dalla figlia senza titolo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2025).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Sedrina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Listino F.I.M.A.A. 2025: Abitazioni (21-50 anni): valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 900 Box: valore minimo €/cad 9.000 - valore massimo €/cad 12.000 Listino

Valori Casa & Terreni 2025: Abitazioni, zone restanti (15-40 anni): valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 800 Box: valore minimo €/cad 9.000 - valore massimo €/cad 10.000;
Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 2° Semestre 2025 (centro abitato): Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq. 660 - valore massimo €/mq. 810 Abitazioni di tipo civile: valore minimo €/mq. 730 - valore massimo €/mq. 890 Box: valore minimo €/mq. 380 - valore massimo €/mq. 560

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.354,70.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione a p.Seminterrato	77,00	€ 700,00	€ 53.900,00
Balcone	7,69	€ 700,00	€ 5.383,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.283,00
stasi di mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -5.928,30
Valore corpo			€ 53.354,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.354,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.354,70

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Bilocale a p.Seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	84,69	€ 53.354,70	€ 53.354,70

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.667,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 10.400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.286,96

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 40.286,96**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Lotto: 002 - Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10
Note: Il fabbr. racchiudente l'U.I. in specie insiste sul mp.2575, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.4564.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Note: Nell'indicazione della quota tipologia del diritto è stata inserita la piena propr. in capo all'Esecutata sebbene catastalmente le quote di propr. risultano ancora intestate per di 1/2 ciascuno all'Esecutata ed al defunto marito OMISSIS (per i subb.707 e 709) e per la piena proprietà al solo defunto marito (per i subb.715, 716, 716, 720, 728 e 740). Il de cuius OMISSIS ha depositato e pubblicato con testamento olografo del 15.04.2015 a rep.n.131636/24059 not. OMISSIS il lascito di tutti i propri beni in favore della moglie odierna esecutata; l'eredità risulta tacitamente accettata dalla stessa. Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate apposita domanda di voltura catastale a favore dell'Esecutata ma la stessa è stata respinta in quanto non preceduta dalla denuncia di successione (doc.A/12).

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, foglio 4, particella 2575, subalterno 707, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano Terra, comune Sedrina, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie mq.173, rendita € 524,20
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: affaccio su cortile comune al sub.701, altre U.I. ai subb.716, 728, 715, marciapiede comune al sub.704, disimpegno comune al sub.705, scala esclusiva di altra U.I. al sub.708, laboratorio al sub.718, cortile di altra U.I. al sub.706 e giardino comune al sub.702.
Note dati catastali: Beni comuni non censibili: - sub.701: cortile comune a tutti i subalterni (non citato nel Pignoramento); - sub.702: giardino comune ai subb.710 e 707, rispettivamente Lotto 1 e 2 (non citato nel Pignoramento); - sub.703: locale contatori comune ai subb. 710, 707 e 708, rispettivamente Lotto 1, 2 e 3; - sub.704: marciapiede comune ai subb.706, 707 e 708, pertanto comune anche ai Lotti 2 e 3 (non citato nel Pignoramento).

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per la piena proprietà, foglio 4, particella 2575, subalterno 715, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano Terra, comune Sedrina, categoria F/5, consistenza mq.6
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al sub.728, scala esterna di altra proprietà al sub.721, altre U.I. ai subb.713, 714, 704 e 707.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per la piena proprietà, foglio 4, particella 2575, subalterno 716, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano Terra, comune Sedrina, categoria F/5, consistenza mq.1
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: affaccio su cortile di altra proprietà al sub.721, altre U.I. ai subb.728 e 707.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per la piena proprietà, foglio 4, particella 2575, subalterno 728, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano Terra, comune Sedrina, categoria F/5, consistenza mq.7
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al sub.716, affaccio su cortile di altra proprietà al sub.721, altre U.I. ai subb.715 e 707.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 2575, subalterno 740, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano S1, comune Sedrina, categoria F/4
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al sub.721, altra U.I. al sub.720 (ora sub.751) e al sub.709 (ora sub.757).
Note dati catastali: A seguito dell' "inevasa" richiesta di voltura trasmessa all'Agenzia delle Entrate dei beni ancora in capo al defunto marito a favore dell'Esecutata ed al fine di una più puntuale individuazione dei beni appartenenti ai Lotti 2 e 3, il presente sub.740 viene assegnato in comune ai Lotti 2 e 3, e che con i subb.757 (ex porz.709) e 761 (ex porz.720), derivanti dalle mie 2 denunce di variazione catastali (doc.A/6 – pratiche Docfa del 04.06.2026 n.BG0165061 e n.BG0165076), costituiranno l'ingresso comune alle autorimesse assegnate ai Lotti 2 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, foglio 4, particella 2575, subalterno sub.709 (soppresso – vedasi campo note), indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano S1, comune Sedrina, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.86, superficie mq.84, rendita 119,92
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: locale contatori comune al sub.703, cortile comune al sub.701, altre U.I. ai subb.740, 720 (ora subb.761, 759, 760), terrapieno, altra U.I. al sub.710.
Note dati catastali: A seguito dell' "inevasa" richiesta di voltura trasmessa all'Agenzia delle Entrate dei beni ancora in capo al defunto marito a favore dell'Esecutata ed al fine di una più puntuale individuazione dei beni appartenenti ai Lotti 2 e 3, ho presentato 2 denunce di variazione catastali con causale "divisione" degli originali subb.709 e 720 (doc.A/6 – pratiche Docfa del 04.06.2026 n.BG0165061 e n.BG0165076), ai fini dell'assegnazione al Lotto in oggetto delle seguenti porzioni degli ex subb.709 e 720, precisamente: Come porzioni esclusive: Fg.4 - Mp.2575 - Sub.755 - p.S1 - Cat.C/6 - Cl.2 - Cons.mq.15 - Sup.Cat.mq.15 - Rendita € 20,92 (ex porz. sub.709); Fg.4 - Mp.2575 - Sub.758 - p.S1 - Cat.C/2 - Cl.2 - Cons.mq.12 - Sup.Cat.mq.14 - Rendita € 19,21 (ex porz. sub.709; Fg.4 - Mp.2575 - Sub.759 - p.S1 - Cat.F/4 – unità in corso di definizione (ex porz. sub.720). Come porzioni in comune tra i Lotti 2 e 3: Fg.4 - Mp.2575 - Sub.757 - p.S1 - Cat.C/6 - Cl.2 - Cons.mq.23 - Sup.Cat.mq.24 - Rendita € 32,07 (ex porz. sub.709); Fg.4 - Mp.2575 - Sub.761 - p.S1 - Cat.F/4 – unità in corso di definizione (ex porz. sub.720). A seguito dell'assegnazione l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale del sub.759 attualmente in categoria provvisoria F/4 con modifica in categoria C/6 ai fini della corretta attribuzione della rendita.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/1, foglio 4, particella 2575, subalterno sub.720 (soppresso – vedasi campo note), indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano S1, comune Sedrina, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.86, superficie mq.84, rendita 119,92
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altre U.I. ai subb.740, 721, terrapieno, altra U.I. al sub.709 (ora subb.756, 755 e 757).

Note dati catastali: A seguito dell' "inevasa" richiesta di voltura trasmessa all'Agenzia delle Entrate dei beni ancora in capo al defunto marito a favore dell'Esecutata ed al fine di una più puntuale individuazione dei beni appartenenti ai Lotti 2 e 3, ho presentato 2 denunce di variazione catastali con causale "divisione" degli originali subb.709 e 720 (doc.A/6 – pratiche Docfa del 04.06.2026 n.BG0165061 e n.BG0165076), ai fini dell'assegnazione al Lotto in oggetto delle seguenti porzioni degli ex subb.709 e 720, precisamente: Come porzioni esclusive: Fg.4 - Mp.2575 - Sub.755 - p.S1 - Cat.C/6 - Cl.2 - Cons.mq.15 - Sup.Cat.mq.15 - Rendita € 20,92 (ex porz. sub.709); Fg.4 - Mp.2575 - Sub.758 - p.S1 - Cat.C/2 - Cl.2 - Cons.mq.12 - Sup.Cat.mq.14 - Rendita € 19,21 (ex porz. sub.709; Fg.4 - Mp.2575 - Sub.759 - p.S1 - Cat.F/4 – unità in corso di definizione (ex porz. sub.720). Come porzioni in comune tra i Lotti 2 e 3: Fg.4 - Mp.2575 - Sub.757 - p.S1 - Cat.C/6 - Cl.2 - Cons.mq.23 - Sup.Cat.mq.24 - Rendita € 32,07 (ex porz. sub.709); Fg.4 - Mp.2575 - Sub.761 - p.S1 - Cat.F/4 – unità in corso di definizione (ex porz. sub.720). A seguito dell'assegnazione l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale del sub.759 attualmente in categoria provvisoria F/4 con modifica in categoria C/6 ai fini della corretta attribuzione della rendita.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati, salvo alcune mancanze riguardo i beni comuni non censibili; precisamente nel Pignoramento viene correttamente citato il sub.703 (locale contatori comune ai subb. 707, 708 e 710), ma non viene invece citato il sub.702 (giardino comune ai subb.707 e 710).

Note generali identificazione: N.B.1 – Al fine di garantire l'accesso all'U.I. al piano 1° individuata catastalmente al mp.2575/708 (Lotto 3) la porzione del terrazzo e di giardino al mp.2575/sub.707 e come meglio rappresentata nell'elaborato grafico (doc.A/2) deve essere soggetta a servitù di passo pedonale a favore di detta U.I.. La presente indicazione ha natura tecnica finalizzata a consentire l'esecuzione corretta del trasferimento restando alla competenza del Giudice l'adozione dell'Atto formale per la costituzione della servitù. N.B.2 - Si propone di escludere dalla vendita l'U.I. al mp.2575/sub.714 oggetto di Procedura per i motivi esposti nell'Istanza già depositata il 30.12.2025 e che per una più rapida comprensione qui richiamo: Il bene in esame risulta costituire parte di un più ampio marciapiede, la restante estensione dello stesso, identificata catastalmente al mp.2575 subb.704 e 705 risulta censita come bene comune alle U.I. identificate catastalmente al mp.2575 subb.706, 707 e 708 e subb.706 e 708. Pertanto, considerata la natura di parte comune della porzione in oggetto, si ritiene non automaticamente commerciabile e si suggerisce lo stralcio dall'istanza di vendita. N.B.3 - Si propone di escludere dalla vendita l'U.I. al mp.2575/sub.717 oggetto di Procedura per i motivi esposti nell'Istanza già depositata il 30.12.2025 e che per una più rapida comprensione qui richiamo: Il bene in esame costituisce una porzione di una più ampia area cortilizia, che risulta essere interclusa in quanto non direttamente collegabile alle altre U.I. in oggetto della presente Procedura Esecutiva, se non previa costituzione di una servitù di passaggio. La servitù in parola dovrebbe gravare sulla restante porzione di area cortilizia individuata al mp.2575 sub.706 e 718 non ricompresa della Procedura Esecutiva. L'eventuale assegnazione del bene all'Aggiudicatario comporterebbe il trasferimento di un onere giuridico consistente sulla necessità di costituire una servitù di passaggio per interclusione, subordinata alla disponibilità dei proprietari delle U.I. gravate ovvero in difetto, all'esperimento di apposita azioni giuridica. Alla luce di quanto sopra, la porzione di cortile in oggetto non risulta autonomamente fruibile né immediatamente commerciabile nell'ambito della presente Procedura. Per le motivazioni sopra esposte si suggerisce lo stralcio dall'istanza di vendita poiché diversamente l'inclusione del bene nel lotto 2 o 3 potrebbe incidere negativamente sulla commerciabilità dello stesso, rendendolo di fatto poco appetibile e suscettibile di determinare disinteresse.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato ove è situata l'U.I. in specie è ubicato nel Comune di Sedrina, in posizione periferica a sud rispetto al centro abitato, attorniato da zone a carattere residenziale e/o agricolo/boschivo. Il fabbricato, elevato a due piani fuori terra, oltre al seminterrato, ha una destinazione mista: in parte artigianale ed in parte residenziale ed è accessibile dalla via Giuseppe Mazzini n.10 fino ad arrivare all'accesso del cortile condominiale.

Caratteristiche zona: periferica a Sud del Centro Abitato normale
Area urbanistica: Insediamenti Residenziali a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ordinari servizi pubblici e amministrativi (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole/boschive

Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore, Villa d'Almè e Almè
Attrazioni paesaggistiche: Sentieri e montagne della valle Brembana (Monte Canto Alto)
Attrazioni storiche: Chiese e ponti storici
Principali collegamenti pubblici: Linee autobus extraurbani con Bg e altri Comuni (Le fermate principali si trovano in centro)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

L'abitazione a p.Terra facente parte del fabbricato in specie è raggiungibile percorrendo il cortile condominiale per poi salire dalla relativa scala esterna al sub.701 che conduce al terrazzo/giardino esclusivo dell'abitazione in specie e che dal quale avviene l'accesso all'ingresso dell'abitazione stessa; una porzione del terrazzo suddetto è gravata da servitù di passo pedonale a favore dell'U.I. al piano 1° al mp.2575/sub.708 (Lotto 3). Dall'ingresso una rampa di 4 gradini conduce al disimpegno; a nord si sviluppa la zona giorno costituita soggiorno, pranzo e cucina con un ampio balcone con affaccio a nord, a sud si sviluppa la zona notte costituita da n.3 camere servite da balcone con affaccio ad ovest e est e un bagno. L'ampio terrazzo/giardino esclusivo si affaccia a nord sul cortile condominiale e ad est su cortile di altra proprietà. All'abitazione viene assegnata al p.Seminterrato in via esclusiva anche una porzione di autorimessa indivisa per il parcamento di un auto e una lavanderia accessibile dal cortile condominiale al sub.701.

Superficie complessiva di circa mq 315,33
È posto al piano Terra
L'edificio è stato costruito nel 1965
L'edificio è stato ristrutturato nel si presume in parte ristrutturato all'epoca della Sanatoria del 1990
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.94
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: In generale il fabbricato e l'U.I. in specie si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. Si segnala la presenza di tracce di umidità che interessano il soffitto dell'autorimessa a p.Seminterrato (doc.A/4).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: sbarra orizzontale materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone - Note: Cancelletto d'ingresso pedonale anch'esso in ferro verniciato e protetto da struttura a sbalzo di copertura in c.a.
Varie	
Varie	- Riferito limitatamente a: Recinzioni - Note: Il fabbricato racchiudente l'.U.I. in specie e l'area scoperta è perimetrato da recinzioni realizzate in parte con muriccio in cls e sovrastante barriera in ferro verniciato ed in parte con rete metallica romboidale

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro semplice condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: Presumibilmente in elementi tipo poraton coibentazione: Non verificata rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone - Note: Alcune porzione delle facciate a piano seminterrato e i pilastri isolati sono rivestite in pietra.
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone correlate all'età - Riferito limitatamente a: Disimpegno, Soggiorno, Cucina e Pranzo. - Note: L'ingresso presenta pavimento in graniglia di marmo, le camere in legno parquet e il bagno piastrelle di ceramica.
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: buone - Note: L'ingresso è caratterizzato da una plafonatura con incassati faretti d'illuminazione.
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: a battente con porzione fissa su ambo i lati materiale: legno e vetro condizioni: buone - Note: L'ingresso è protetto da struttura a sbalzo di copertura in c.a.

Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Varie	
Varie	- Note: Balconi coperti con pavimenti in piastrelle di gres e ringhiera in ferro verniciato.
Varie	
Varie	- Note: Il pavimento del terrazzo esclusivo è realizzato con lastre di porfido "opus Incertum" e barriere in ferro verniciato con protezioni verticali in legno; la porzione di giardino è tenuta a prato. Il percorso carrale/pedonale condominiale d'accesso è realizzato in pavimento in battuto di cemento
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: buone correlate all'età conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile verificarne la conformità - Note: Nella cucina è presente un stufa a legna.

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura in legno condizioni: sufficienti
Varie	
Varie	- Note: Non è stato possibile verificare le caratteristiche strutturali ma si presume, vista l'epoca di costruzione, che le fondazioni e le strutture verticali (pilastri) siano in cemento armato, mentre i solai a struttura mista.
Varie	
Varie	- Riferito limitatamente a: Autorimessa - Note: La porzione di autorimessa assegnata in via esclusiva al Lotto 2 presenta accesso con 2 aperture scorrevoli in ferro e vetro, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiati, soffitto in lastre "predalles", impianto elettrico essenziale.

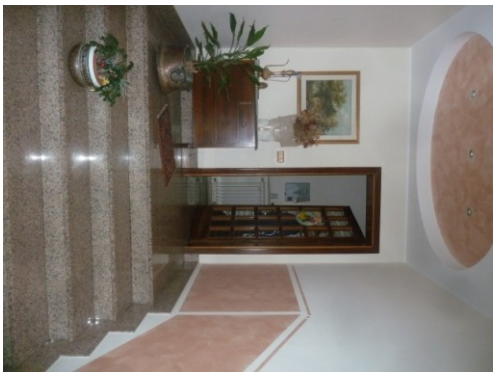
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume in parte adeguato all'epoca della Sanatoria del 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	
Potenza nominale	Non accertabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non accertabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Caldaia posizionata nella lavanderia a p.Seminterrato. Nella soggiorno cucina è presente anche un stufa a legna.

Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	



Fabbricato



Ingresso



Cucina



Bagno



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Numero pratica: 520
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di Costruzione
Per lavori: Costruzione casa civile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/03/1965
Rilascio in data 03/04/1965 al n. di prot. 173
Abitabilità/agibilità in data 29/12/1969 al n. di prot. 173/1554
Note: Inizio lavori 05.04.1965 - Fine lavori 01.08.1969

Numero pratica: 75
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Formazione locali accessori ad uso autorimessa e cantina a p.seminterrato - Modifica destinazione d'uso in appartamento del p.seminterrato - Formazione appartamento a p.1°
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 862
Rilascio in data 18/12/1990
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) la cucina e locale pranzo sono stati accorpati divenendo un ambiente unico mediante demolizioni delle tramezzature; b) porzione del bagno di mq.7ca autorizzato come laboratorio artigianale a nord di altra proprietà e non oggetto di Procedura (catastalmente la situazione corrisponde con quando rilevato, giusta denuncia di variazione del 12.04.2007 a prot.n.BG0129640); c) l'ampia porzione di autorimessa ed il deposito a sud e che è stata suddivisa ed assegnata ai Lotti 2 e 3 è stata realizzata senza autorizzazione edilizia. Il tutto come meglio raffigurato nell'elaborato grafico (doc.A/3).
Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Onorari, spese e diritti segreteria e oblazione	€ 3.700,00
Totale	**€ 3.700,00**

Note conformità Edilizia: Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità in parola. Ai fini puramente conservativi ed ovviamente con l'ampia riserva di condivisione del Resp.Tecnico del Comune di Sedrina al quale compete la superiore decisione, si procede alla presumibile stima della Sanatoria: per i punti a) istanza presentata da Aggiudicatario per regolarizzazione tramezzature interne dell'abitazione,a titolo di oblaz. € 1.000 + prestazione professionale per stesura dell'istanza e o.a., diritti segreteria, marche e varie a stima € 1.500, per compless. € 2.500; per il punto b) si rileva che l'accorpamento è antecedente il pignoramento e realizzata quando i beni erano nella globalità intestati ancora a OMISSIS. La situazione catastale è aggiornata con lo stato di fatto. La regolarizzazione non comporta il pagamento di oneri concessori perché trattasi di cambio di destinazione da artigianale a residenziale. per il punto c) premessa: - in primo luogo tenendo conto che dall'"Impegno unilaterale urbanistico" del 18.04.2003 (doc.A/10.2) e del relativo vincolo volumetrico risulta non esserci più disponibilità volumetrica; - in secondo luogo, le N.T.A. del vigente P.G.T. (doc.A/8) escludono dal computo dalla s.l.p. i piani interrati, seminterrati e terra con altezza inferiore ai ml.2,40 ad uso autorimesse o cantine; le stesse norme determinano il volume moltiplicando la s.l.p. per l'altezza dei piani fuori terra, escludendo il volume dei piani situati sotto il livello del terreno che non siano adibiti ad abitazioni, uffici o attività produttive. Detta premessa e sentito anche il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Sedrina, ritengo che per la porzione di autorimessa assegnata al Lotto 2, nonché della quota della porzione comune ai Lotti 2 e 3, si dovrà pertanto versare una sola volta il contributo di costruzione per la s.n.r. non autorizzata, quantificati in € 1.200, da sommare all'istanza di cui al punto a), per compl. € 3.700.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note conformità edilizia: La conformità edilizia è subordinata alla citata presentazione della C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del C.C. n.38 del 12.12.2007 e succ. variante di cui l'ultima approvata dal C.C. con delibera n.27 del 17.09.2015.
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Zone residenziali di Contenimento (doc.A/8).
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Impegno unilaterale urbanistico
Estremi delle convenzioni:	Atto del 18.04.2003 registrato all'Ag.Entrate il 22.04.2003 a prot.n.5664
Obblighi derivanti:	vincolo volumetrico per un volume di mc.2649,15 e superficie coperta di mq.1551,56 da edificare sui mpp.310, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 2575 e 2674 evidenziati in tinta gialla sull'allegato estratto mappa (doc.A/10.2).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**1,5 mc./mq.**
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml.8,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi anche il C.D.U. - Certificato di destinazione urbanistica (doc.A/9).

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sui seguenti beni risulta tutt'ora ancora intestato il defunto marito OMISSIS, precisamente: - per la piena proprietà (subb.715, 716, 728, 740) e (sub.720 – ora subb.759, 760, 761); - per la quota di 1/2 (subb.707) e (sub.709 – ora subb.755, 756, 757, 758). Il sub.759 (ex porz.720) è individuato in categoria provvisoria F/4 pur essendo di fatto porzione di autorimessa ed in quanto tale dovrebbe essere censito in categoria C/6.
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale per modifica della categoria del sub.759.

Oneri di regolarizzazione	
Denuncia di variazione catastale	€ 400,00
Totale	**€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note conformità catastale: Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate la domanda di voltura a favore dell'Esecutata della piena proprietà e della quota di 1/2 dei beni tutt'ora intestati al defunto marito, ma la stessa è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate in quanto non preceduta da dichiarazione di successione (doc.A/12).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Riguarda parte dell'area di cui al mappale 2575 (ex 323/b) di mq.690.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Riguarda parte dell'area di cui ai mappali 310 di mq.74 e 328 di mq.190.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 20/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Accettazione tacità eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riguarda tutti i beni oggetto di Procedura. Non risulta tutt'ora trascritta la dichiarazione di successione in morte del defunto marito OMISSIS (presumo mai presentata).

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/09/2007 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: Riguarda: - la piena proprietà dell'area urbana al p.1° al mp.2575/sub.747; - la quota di comproprietà in ragione di 5/19 (essendo la quota di 14/19 già di spettanza) di 4 lastrici solari a p.Terra al mp.2575/subb.714, 715, 716 e 717, del lastrico solare al p.1° al sub.719 e della porzione di autorimessa a p.Seminterrato al sub.720.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11), nella quale descrive alcune mancanze (in particolare per i beni in Sedrina al mp.2575) nella cronistoria degli atti di trasferimento di proprietà nel ventennio e che poi ne ricostruisce l'esatta cronistoria.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Ghisalberti Gian Franco in data 05/11/2007 ai nn. 82878/34720. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/11/2007 ai nn. 69110/17990. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 500.000. Note: Ipoteca che grava sulle unità immobiliari in Comune di Sedrina, mappale 2575 subb.707 708, 709, 710 e 703..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 19/02/2014 ai nn. 869. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2014 ai nn. 45892/7588. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 545.805,33. Note: Annotazione n.1577 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 14/04/2015 ai nn. 2463. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. 16995/2731. Importo ipoteca: € 97.000. Importo capitale: € 81.355,56. Note: Annotazione n.1578 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 09/04/2022 ai nn. 1442. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. 25101/16592. Note: Pignoramento che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni relative al calcolo della consistenza: E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.A/2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione a p.Terra	sup lorda di pavimento	162,26	1,00	162,26
Balconi	superf. esterna lorda	39,07	0,33	12,89
porz. Terrazzo/Giardino (porz.sub.707)	superf. esterna lorda	35,00	0,20	7,00
porz. Terrazzo (sub.716)	superf. esterna lorda	1,00	0,25	0,25
porz. Terrazzo (sub.728)	superf. esterna lorda	7,00	0,25	1,75
porz. Giardino/Fioriera (sub.715)	superf. esterna lorda	6,00	0,10	0,60

porz. Autorimessa	sup lorda di pavimento	36,61	0,40	14,64
Lavanderia	sup lorda di pavimento	14,39	0,40	5,76
passaggio gravato da servitù di passo a favore Lotto 3 (porz.sub.707)	superf. esterna lorda	14,00	1,00	0,00
Totale		**315,33**		**205,15**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025
Zona:
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazione di tipo economico
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 660
Valore di mercato max (€/mq): 810

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per tipologia l'abitazione non è ulteriormente divisibile, l'ampia autorimessa è divisibile mediante indicazione con segnaletica orizzontale del posto auto assegnato al presente Lotto 2 e distinguendoli dai posti auto assegnati al Lotto 3.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note disponibilità: Occupata dalla debitrice.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2025).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Sedrina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Listino F.I.M.A.A. 2025: Abitazioni (21-50 anni): valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 900 Box: valore minimo €/cad 9.000 - valore massimo €/cad 12.000 Listino Valori Casa & Terreni 2025: Abitazioni, zone restanti (15-40 anni): valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 800 Box: valore minimo €/cad 9.000 - valore massimo €/cad 10.000;
Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 2° Semestre 2025 (centro abitato): Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq. 660 - valore massimo €/mq. 810 Abitazioni di tipo civile: valore minimo €/mq. 730 - valore massimo €/mq. 890 Box: valore minimo €/mq. 380 - valore massimo €/mq. 560

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.476,25.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione a p.Terra	162,26	€ 750,00	€ 121.695,00
Balconi	12,89	€ 750,00	€ 9.667,50
porz. Terrazzo/Giardino (porz.sub.707)	7,00	€ 750,00	€ 5.250,00
porz. Terrazzo (sub.716)	0,25	€ 750,00	€ 187,50
porz. Terrazzo (sub.728)	1,75	€ 750,00	€ 1.312,50
porz. Giardino/Fioriera (sub.715)	0,60	€ 750,00	€ 450,00
porz. Autorimessa	14,64	€ 750,00	€ 10.980,00
Lavanderia	5,76	€ 750,00	€ 4.320,00
passaggio gravato da servitù di passo a favore Lotto 3 (porz.sub.707)	0,00	€ 750,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.862,50
stasi di mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -15.386,25
Valore corpo			€ 138.476,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.476,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.476,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Abitazione a p.Terra + porz. Autorimessa + Lavanderia	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	205,15	€ 138.476,25	€ 138.476,25

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.923,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 4.100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.452,44

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 127.452,44**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Lotto: 003 - Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10
Note: Il fabbr. racchiudente l'U.I. in specie insiste sul mp.2575, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.4564.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Note: Nell'indicazione della quota tipologia del diritto è stata inserita la piena propr. in capo all'Esecutata sebbene catastalmente le quote di propr. risultano ancora intestate per di 1/2 ciascuno all'Esecutata ed al defunto marito OMISSIS (per i subb.708 e 709) e per la piena proprietà al solo defunto marito (per i subb.719, 720 e 740). Il de cuius OMISSIS ha depositato e pubblicato con testamento olografo del 15.04.2015 a rep.n.131636/24059 not. OMISSIS il lascito di tutti i propri beni in favore della moglie odierna esecutata; l'eredità risulta tacitamente accettata dalla stessa. Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate apposita domanda di voltura catastale a favore dell'Esecutata ma la stessa è stata respinta in quanto non preceduta dalla denuncia di successione (doc.A/12).

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, foglio 4, particella 2575, subalterno 708, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano 1° e 2°, comune Sedrina, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie mq.174, rendita € 524,20
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: affaccio su cortile comune al sub.701, affaccio su terrazzo di altra U.I. al sub.707, altra U.I. al sub.719 (ora subb. 753 e 754), altre U.I. al mp.2673.
Note dati catastali: Beni comuni non censibili: - sub.701: cortile comune a tutti i subalterni (non citato nel Pignoramento); - sub.703: locale contatori comune ai subb. 710, 707 e 708, rispettivamente Lotto 1, 2 e 3; - sub.704: marciapiede comune ai subb.706, 707 e 708, pertanto comune anche ai Lotti 2 e 3 (non citato nel Pignoramento); - sub.705: disimpegno comune ai subb.706 e 708, pertanto comune anche al Lotto 3 (non citato nel Pignoramento).

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per la piena proprietà, foglio 4, particella 2575, subalterno 719 (soppresso - vedasi campo note)), indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano 1°, comune Sedrina, categoria F/5, consistenza mq.57
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: terrazzo/giardino al sub.708, affaccio su cortile di altra proprietà al sub.713, altra U.I. al sub.749.
Note dati catastali: In merito all'originario sub.719: Trattasi di porzione di piscina, marciapiede e giardino tutt'ora di proprietà del defunto marito dell'Esecutata, in uso e realizzata dal proprietario dell'U.I. al sub.749 (abitazione a p.1° non oggetto di Procedura) senza autorizzazione edilizia e che se assegnata al "Lotto 3" comporterebbe un trasferimento di gravami sia urbanistici che legali all'assegnatario del Lotto stesso. Per questi motivi ho preventivamente "diviso" l'originario sub.719 oggetto di Procedura nei subb.753 e 754 mediante denuncia di variazione approvata dall'Agenzia delle Entrate il 02.12.25 a prot.n.BG0390226; il sub.753 è la porzione di piscina con le problematiche suddette e che sarà oggetto di proposta di esclusione dalla vendita nell'Istanza già inviata il 30.12.2025, mentre il sub.754 è la restante porzione dell'originario sub.719 (terrazzo/giardino) che ho assegnato al "Lotto 3".

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 4, particella 2575, subalterno 740, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano S1, comune Sedrina, categoria F/4
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al sub.721, altra U.I. al sub.720 (ora sub.751) e al sub.709 (ora sub.757).
Note dati catastali: A seguito dell' "inevasa" richiesta di voltura trasmessa all'Agenzia delle Entrate dei beni ancora in capo al defunto marito a favore dell'Esecutata ed al fine di una più puntuale individuazione dei beni appartenenti ai Lotti 2 e 3, il presente sub.740 viene assegnato in comune ai Lotti 2 e 3, e che con i subb.757 (ex porz.709) e 761 (ex porz.720), derivanti dalle mie 2 denunce di variazione catastali (doc.A/6 – pratiche Docfa del 04.06.2026 n.BG0165061 e n.BG0165076), costituiranno l'ingresso comune alle autorimesse assegnate ai Lotti 2 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, foglio 4, particella 2575, subalterno sub.709 (soppresso – vedasi campo note), indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano S1, comune Sedrina, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.86, superficie mq.84, rendita 119,92
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: locale contatori comune al sub.703, cortile comune al sub.701, altre U.I. ai subb.740, 720 (ora subb.761, 759, 760), terrapieno, altra U.I. al sub.710.
Note dati catastali: A seguito dell' "inevasa" richiesta di voltura trasmessa all'Agenzia delle Entrate dei beni ancora in capo al defunto marito a favore dell'Esecutata ed al fine di una più puntuale individuazione dei beni appartenenti ai Lotti 2 e 3, ho presentato 2 denunce di variazione catastali con causale "divisione" degli originali subb.709 e 720 (doc.A/6 – pratiche Docfa del 04.06.2026 n.BG0165061 e n.BG0165076), ai fini dell'assegnazione al Lotto in oggetto delle seguenti porzioni degli ex subb.709 e 720, precisamente: Come porzioni esclusive: Fg.4 - Mp.2575 - Sub.756 - p.S1 - Cat.C/6 - Cl.2 - Cons.mq.36 - Sup.Cat.mq.38 - Rendita € 50,20 (ex porz. sub.709); Fg.4 - Mp.2575 - Sub.760 - p.S1 - Cat.F/4 – unità in corso di definizione (ex porz. sub.720). Come porzioni in comune tra i Lotti 2 e 3: Fg.4 - Mp.2575 - Sub.757 - p.S1 - Cat.C/6 - Cl.2 - Cons.mq.23 - Sup.Cat.mq.24 - Rendita € 32,07 (ex porz. sub.709); Fg.4 - Mp.2575 - Sub.761 - p.S1 - Cat.F/4 – unità in corso di definizione (ex porz. sub.720). A seguito dell'assegnazione l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale del sub.760 attualmente in categoria provvisoria F/4 con modifica in categoria C/6 ai fini della corretta attribuzione della rendita.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/1, foglio 4, particella 2575, subalterno sub.720 (soppresso – vedasi campo note), indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano S1, comune Sedrina, categoria F/4
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altre U.I. ai subb.740, 721, terrapieno, altra U.I. al sub.709 (ora subb.756, 755 e 757).
Note dati catastali: A seguito dell' "inevasa" richiesta di voltura trasmessa all'Agenzia delle Entrate dei beni ancora in capo al defunto marito a favore dell'Esecutata ed al fine di una più puntuale individuazione dei beni appartenenti ai Lotti 2 e 3, ho presentato 2 denunce di variazione catastali con causale "divisione" degli originali subb.709 e 720 (doc.A/6 – pratiche Docfa del 04.06.2026 n.BG0165061 e n.BG0165076), ai fini dell'assegnazione al Lotto in oggetto delle seguenti porzioni degli ex subb.709 e 720, precisamente: Come porzioni esclusive: Fg.4 - Mp.2575 - Sub.756 - p.S1 - Cat.C/6 - Cl.2 - Cons.mq.36 - Sup.Cat.mq.38 - Rendita € 50,20 (ex porz. sub.709); Fg.4 - Mp.2575 - Sub.760 - p.S1 - Cat.F/4 – unità in corso di definizione (ex porz. sub.720). Come porzioni in comune tra i Lotti 2 e 3: Fg.4 - Mp.2575 - Sub.757 - p.S1 - Cat.C/6 - Cl.2 - Cons.mq.23 - Sup.Cat.mq.24 - Rendita € 32,07 (ex porz. sub.709); Fg.4 - Mp.2575 - Sub.761 - p.S1 - Cat.F/4 – unità in corso di definizione (ex porz. sub.720). A seguito dell'assegnazione l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale del sub.760 attualmente in categoria provvisoria F/4 con modifica in categoria C/6 ai fini della corretta attribuzione della rendita.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati, salvo alcune mancanze riguardo i beni comuni non censibili; precisamente nel Pignoramento viene correttamente citato il sub.703 (locale contatori comune ai subb. 707, 708 e 710), ma non viene invece citato il sub.702 (giardino comune ai subb.707 e 710).

Note generali identificazione: N.B.1 – Al fine di garantire l'accesso all'U.I. al piano 1° individuata catastalmente al mp.2575/708 (Lotto 3) la porzione del terrazzo e di giardino al mp.2575/sub.707 e come meglio rappresentata nell'elaborato grafico (doc.A/2) deve essere soggetta a servitù di passo pedonale a favore di detta U.I.. La presente indicazione ha natura tecnica finalizzata a consentire l'esecuzione corretta del trasferimento restando alla competenza del Giudice l'adozione dell'Atto formale per la costituzione della servitù. N.B.2 - Si propone di escludere dalla vendita l'U.I. al mp.2575/sub.714 oggetto di Procedura per i motivi esposti nell'Istanza già depositata il 30.12.2025 e che per una più rapida comprensione qui richiamo: Il bene in esame risulta costituire parte di un più ampio marciapiede, la restante estensione dello stesso, identificata catastalmente al mp.2575 subb.704 e 705 risulta censita come bene comune alle U.I. identificate catastalmente al mp.2575 subb.706, 707 e 708 e subb.706 e 708. Pertanto, considerata la natura di parte comune della porzione in oggetto, si ritiene non automaticamente commerciabile e si suggerisce lo stralcio dall'istanza di vendita. N.B.3 - Si propone di escludere dalla vendita l'U.I. al mp.2575/sub.717 oggetto di Procedura per i motivi esposti nell'Istanza già depositata il 30.12.2025 e che per una più rapida comprensione qui richiamo: Il bene in esame costituisce una porzione di una più ampia area cortilizia, che risulta essere interclusa in quanto non direttamente collegabile alle altre U.I. in oggetto della presente Procedura Esecutiva, se non previa costituzione di una servitù di passaggio. La servitù in parola dovrebbe gravare sulla restante porzione di area cortilizia individuata al mp.2575 sub.706 e 718 non ricompresa della Procedura Esecutiva. L'eventuale assegnazione del bene all'Aggiudicatario comporterebbe il trasferimento di un onere giuridico consistente sulla necessità di costituire una servitù di passaggio per interclusione, subordinata alla disponibilità dei proprietari delle U.I. gravate ovvero in difetto, all'esperimento di apposita azioni giuridica. Alla luce di quanto sopra, la porzione di cortile in oggetto non risulta autonomamente fruibile né immediatamente commerciabile nell'ambito della presente Procedura. Per le motivazioni sopra esposte si suggerisce lo stralcio dall'istanza di vendita poiché diversamente l'inclusione del bene nel lotto 2 o 3 potrebbe incidere negativamente sulla commerciabilità dello stesso, rendendolo di fatto poco appetibile e suscettibile di determinare disinteresse.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato ove è situata l'U.I. in specie è ubicato nel Comune di Sedrina, in posizione periferica a sud rispetto al centro abitato, attorniato da zone a carattere residenziale e/o agricolo/boschivo. Il fabbricato, elevato a due piani fuori terra, oltre al seminterrato, ha una destinazione mista: in parte artigianale ed in parte residenziale ed è accessibile dalla via Giuseppe Mazzini n.10 fino ad arrivare all'accesso del cortile condominiale.

Caratteristiche zona: periferica a Sud del Centro Abitato normale
Area urbanistica: Insediamenti Residenziali a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ordinari servizi pubblici e amministrativi (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole/boschive
Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore, Villa d'Almè e Almè
Attrazioni paesaggistiche: Sentieri e montagne della valle Brembana (Monte Canto Alto)
Attrazioni storiche: Chiese e ponti storici
Principali collegamenti pubblici: Linee autobus extraurbani con Bg e altri Comuni (Le fermate principali si trovano in centro)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

L'abitazione a p.1° facente parte del fabbricato in specie è raggiungibile percorrendo il cortile condominiale con relativa scala esterna al sub.701 attraversando il terrazzo/giardino di pertinenza dell'abitazione al Lotto 2 (in forza di servitù di passo pedonale a favore del solo presente Lotto 3) percorrendo il camminamento comune al sub.704 ed il disimpegno comune al sub.705 dal quale una rampa scale esclusiva al Lotto 3 conduce al terrazzo/giardino esclusivo a sud dell'abitazione. Proseguendo poi lungo il balcone di pertinenza che si sviluppa su tutta la facciata est si accede, mediante una piccola bussola d'ingresso, all'ampia zona giorno dell'abitazione, comprensiva di zona cottura e un ripostiglio, servita da un ulteriore balcone che si sviluppa su tutta la facciata nord. La zona notte disimpegnata è costituita da n.2 camere servite da balcone con affaccio ad ovest, un ulteriore camera con accesso al balcone ad est succitato e n.2 bagni, uno con affaccio ad est e uno a sud. Dal soffitto del disimpegno della zona notte una scala retrattile conduce al sottotetto rustico di pertinenza, avente un h. in colmo di ml.1.50ca. All'abitazione viene assegnata al p.Seminterrato in via esclusiva anche una porzione di autorimessa indivisa per il parcamento di 2 auto accessibile dal cortile condominiale al sub.701 e un locale deposito accessibile dalla porzione di autorimessa succitata.

Superficie complessiva di circa mq 512,73
È posto al piano Terra
L'edificio è stato costruito nel 1965
L'edificio è stato ristrutturato nel si presume realizzato all'epoca della Sanatoria del 1990
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.94
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: In generale il fabbricato e l'U.I. in specie si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo per le camere che hanno pavimenti in legno parquet in parte con evidenti segni d'usura. Si segnala la presenza di tracce di umidità che interessano il soffitto dell'autorimessa a p.Seminterrato (doc.A/4).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: sbarra orizzontale materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone - Note: Cancelletto d'ingresso pedonale anch'esso in ferro verniciato e protetto da struttura a sbalzo di copertura in c.a.
Varie	
Varie	- Riferito limitatamente a: Recinzioni - Note: Il fabbricato racchiudente l'.U.I. in specie e l'area scoperta è perimetrato da recinzioni realizzate in parte con muriccio in cls e sovrastante barriera in ferro verniciato ed in parte con rete metallica romboidale

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro semplice condizioni: sufficienti - Note: L'accesso al disimpegno notte avviene con una porta in legno e vetro a doppio battente.
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: Presumibilmente in elementi tipo poraton coibentazione: Non verificata rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone - Note: Alcune porzione delle facciate a piano seminterrato e i pilastri isolati sono rivestite in pietra.
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone correlate all'età - Riferito limitatamente a: Zona giorno, disimp. e bagni. - Note: Le camere hanno pavimenti in legno parquet in parte con evidenti segni d'usura.
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: buone - Note: zona giorno impreziosita da travetti in legnovista.
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: a battente con porzione fissa materiale: legno e vetro condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagni materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Varie	
Varie	- Note: Balconi con pavimenti in piastrelle di gres e ringhiera in ferro verniciato, quelli ad ovest e nord sono totalmente coperti, quello ad est solo in parte.
Varie	
Varie	- Note: Il pavimento del terrazzo esclusivo è realizzato con piastrelle di gres, i parapetti di protezione sono composti da muriccio rivestito in pietra con sovrastante barriere in ferro verniciato; porzione di giardino è tenuta a prato. Il percorso carrale/pedonale condominiale d'accesso è realizzato in pavimento in battuto di cemento.
Impianti	
Citofonico	tipologia: video condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: buone correlate all'età conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile verificarne la conformità - Note: Nella zona giorno è presente un camino e una stufa a pellet.

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura in legno condizioni: sufficienti
Varie	
Varie	- Note: Non è stato possibile verificare le caratteristiche strutturali ma si presume, vista l'epoca di costruzione, che le fondazioni e le strutture verticali (pilastri) siano in cemento armato, mentre i solai a struttura mista.
Varie	
Varie	- Riferito limitatamente a: Sottotetto - Note: Il solaio in sottotetto è accessibile dal disimpegno notte mediante scala retrattile; è privo di pavimento e con una altezza che parte da ml.0 alla base delle 4 falde fino a raggiungere il colmo con un altezza di ml.1.50ca. Su una delle falde vi è ricavato un piccolo lucernario per l'accesso in copertura per le eventuali manutenzioni.
Varie	
Varie	- Riferito limitatamente a: Autorimessa - Note: La porzione di autorimessa assegnata in via esclusiva al Lotto 3 presenta accesso con 2 aperture scorrevoli in ferro e vetro, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiati, soffitto in lastre "predalles", impianto elettrico essenziale. I muri del locale deposito sono in c.a. a vista.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume realizzato all'epoca della Sanatoria del 1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	
Potenza nominale	Non accertabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non accertabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Caldaia posizionata sul balcone a nord. Nella soggiorno cucina è presente anche un camino e una stufa a pellet.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	

Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	



Fabbricato



Disimpegno



Bagno



Sottotetto



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Numero pratica: 520
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di Costruzione
Per lavori: Costruzione casa civile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/03/1965
Rilascio in data 03/04/1965 al n. di prot. 173
Abitabilità/agibilità in data 29/12/1969 al n. di prot. 173/1554
Note: Inizio lavori 05.04.1965 - Fine lavori 01.08.1969

Numero pratica: 75
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Formazione locali accessori ad uso autorimessa e cantina a p.seminterrato - Modifica destinazione d'uso in appartamento del p.seminterrato - Formazione appartamento a p.1°
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 862
Rilascio in data 18/12/1990
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) la cucina ed il soggiorno/pranzo sono stati accorpati e con nuove tramezzature sono stati realizzati una bussola d'ingresso, un ripostiglio ed un bagno; b) in lato est è stato realizzato un nuovo balcone, mentre a sud/est un ampio terrazzo; c) l'ampia porzione di autorimessa ed il deposito a sud e che è stata suddivisa ed assegnata ai Lotti 2 e 3 è stata realizzata senza autorizzazione edilizia. Il tutto come meglio raffigurato nell'elaborato grafico (doc.A/3).
Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Onorari, spese e diritti segreteria e oblazione	€ 10.500,00
Totale	**€ 10.500,00**

Note conformità Edilizia: Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sedrina, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità in parola. Ai fini puramente conservativi ed ovviamente con l'ampia riserva di condivisione del Resp.Tecnico del Comune di Sedrina al quale compete la superiore decisione, si procede alla presumibile stima della Sanatoria: per il punto a) istanza presentata da Aggiudicatario per regolarizzazione tramezzature interne dell'abitaz., a titolo di oblaz. € 1.000 + prestazione professionale per stesura dell'istanza e o.a., diritti segreteria, marche e varie a stima € 1.500, per compless. € 2.500; per il punto b) la s.n.r. del nuovo balcone e del terrazzo sarà soggetta al pagamento del doppio contributo di costruzione e relativi oneri, quantificati in € 5.300, da sommare all'istanza di cui al punto a), per compl. € 7.800. per il punto c) premessa: - in primo luogo tenendo conto che dall'"Impegno unilaterale urbanistico" del 18.04.2003 (doc.A/10.2) e del relativo vincolo volumetrico risulta non esserci più disponibilità volumetrica; - in secondo luogo, le N.T.A. del vigente P.G.T. (doc.A/8) escludono dal computo dalla s.l.p. i piani interrati, seminterrati e terra con altezza inferiore ai ml.2,40 ad uso autorimesse o cantine; le stesse norme determinano il volume moltiplicando la s.l.p. per l'altezza dei piani fuori terra, escludendo il volume dei piani situati sotto il livello del terreno che non siano adibiti ad abitazioni, uffici o attività produttive. Detta premessa e sentito il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Sedrina: - la s.n.r. della porzione di autorimessa assegnata al Lotto 3 e la quota della porzione comune sarà soggetta al pagamento del contributo di costruzione, quantificati in € 1.500 - la s.n.r. del locale deposito assegnato al Lotto 3 sarà soggetta al pagamento del doppio contributo di costruzione, quantificati in € 1.200 Entrambe le oblazioni andranno sommate all'istanza di cui al punto a) e b), per compl. € 10.500.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note conformità edilizia: La conformità edilizia è subordinata alla citata presentazione della C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del C.C. n.38 del 12.12.2007 e succ. variante di cui l'ultima approvata dal C.C. con delibera n.27 del 17.09.2015.
Zona omogenea:	Residenziale

Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Zone residenziali di Contenimento (doc.A/8).
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Impegno unilaterale urbanistico
Estremi delle convenzioni:	Atto del 18.04.2003 registrato all'Ag.Entrate il 22.04.2003 a prot.n.5664
Obblighi derivanti:	vincolo volumetrico per un volume di mc.2649,15 e superficie coperta di mq.1551,56 da edificare sui mpp.310, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 2575 e 2674 evidenziati in tinta gialla sull'allegato estratto mappa (doc.A/10.2).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**1,5 mc./mq.**
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml.8,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi anche il C.D.U. - Certificato di destinazione urbanistica (doc.A/9).

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sui seguenti beni risulta tutt'ora ancora intestato il defunto marito OMISSIS, precisamente: - per la piena proprietà (subb.715, 716, 728, 740) e (sub.720 – ora subb.759, 760, 761); - per la quota di 1/2 (subb.707) e (sub.709 – ora subb.755, 756, 757, 758). Il sub.760 (ex porz.720) è individuato in categoria provvisoria F/4 pur essendo di fatto porzione di autorimessa ed in quanto tale dovrebbe essere censito in categoria C/6. Il sub.754 (ex porz.719) è individuato in categoria provvisoria F/5 pur essendo di fatto porzione di cortile ed in quanto tale dovrebbe essere fuso nel restante cortile/giardino di cui all'U.I. al sub.708.
Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale per modifica della categoria del sub.761 e per fusione del sub.754 con il sub.708.

Oneri di regolarizzazione	
Denuncia di variazione catastale	€ 600,00
Totale	**€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note conformità catastale: Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate la domanda di voltura a favore dell'Esecutata della piena proprietà e della quota di 1/2 dei beni tutt'ora intestati al defunto marito, ma la stessa è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate in quanto non preceduta da dichiarazione di successione (doc.A/12).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Riguarda parte dell'area di cui al mappale 2575 (ex 323/b) di mq.690.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Riguarda parte dell'area di cui ai mappali 310 di mq.74 e 328 di mq.190.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 20/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Accettazione tacità eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riguarda tutti i beni oggetto di Procedura. Non risulta tutt'ora trascritta la dichiarazione di successione in morte del defunto marito OMISSIS (presumo mai presentata).

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/09/2007 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: Riguarda: - la piena proprietà dell'area urbana al p.1° al mp.2575/sub.747; - la quota di comproprietà in ragione di 5/19 (essendo la quota di 14/19 già di spettanza) di 4 lastrici solari a p.Terra al mp.2575/subb.714, 715, 716 e 717, del lastrico solare al p.1° al sub.719 e della porzione di autorimessa a p.Seminterrato al sub.720.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11), nella quale descrive alcune mancanze (in particolare per i beni in Sedrina al mp.2575) nella cronistoria degli atti di trasferimento di proprietà nel ventennio e che poi ne ricostruisce l'esatta cronistoria.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Ghisalberti Gian Franco in data 05/11/2007 ai nn. 82878/34720. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/11/2007 ai nn. 69110/17990. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 500.000. Note: Ipoteca che grava sulle unità immobiliari in Comune di Sedrina, mappale 2575 subb.707 708, 709, 710 e 703..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 19/02/2014 ai nn. 869. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2014 ai nn. 45892/7588. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 545.805,33. Note: Annotazione n.1577 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 14/04/2015 ai nn. 2463. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. 16995/2731. Importo ipoteca: € 97.000. Importo capitale: € 81.355,56. Note: Annotazione n.1578 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 09/04/2022 ai nn. 1442. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. 25101/16592. Note: Pignoramento che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni relative al calcolo della consistenza: E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.A/2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione a p.1°	sup lorda di pavimento	155,66	1,00	155,66
Balconi	superf. esterna lorda	54,05	0,33	17,84

porz. Terrazzo/Giardino (sub.708)	superf. esterna lorda	79,00	0,20	15,80
porz. Terrazzo (sub.754 - ex porz.719)	superf. esterna lorda	13,00	0,25	3,25
porz. Autorimessa + deposito	sup lorda di pavimento	70,17	0,40	28,07
solaio in sottotetto	sup lorda di pavimento	140,85	0,10	14,09
Totale		**512,73**		**234,70**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025
Zona:
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazione di tipo economico
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 660
Valore di mercato max (€/mq): 810

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per tipologia l'abitazione non è ulteriormente divisibile, l'ampia autorimessa è divisibile mediante indicazione con segnaletica orizzontale dei posti auto assegnati al presente Lotto 3 e distinguendoli dal posto auto assegnato al Lotto 2.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note disponibilità: Occupato dal figlio senza titolo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2025).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Sedrina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Listino F.I.M.A.A. 2025: Abitazioni (21-50 anni): valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 900 Box: valore minimo €/cad 9.000 - valore massimo €/cad 12.000 Listino Valori Casa & Terreni 2025: Abitazioni, zone restanti (15-40 anni): valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 800 Box: valore minimo €/cad 9.000 - valore massimo €/cad 10.000;
Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 2° Semestre 2025 (centro abitato): Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq. 660 - valore massimo €/mq. 810 Abitazioni di tipo civile: valore minimo €/mq. 730 - valore massimo €/mq. 890 Box: valore minimo €/mq. 380 - valore massimo €/mq. 560

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.991,20.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione a p.1°	155,66	€ 800,00	€ 124.528,00
Balconi	17,84	€ 800,00	€ 14.272,00
porz. Terrazzo/Giardino (sub.708)	15,80	€ 800,00	€ 12.640,00
porz. Terrazzo (sub.754 - ex porz.719)	3,25	€ 800,00	€ 2.600,00
porz. Autorimessa + deposito	28,07	€ 800,00	€ 22.456,00
solaio in sottotetto	14,09	€ 800,00	€ 11.272,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.768,00
stasi di mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -18.776,80
Valore corpo			€ 168.991,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.991,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.991,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + porz. Autorimessa + Deposito	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	234,70	€ 168.991,20	€ 168.991,20

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.449,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 11.100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 149.441,64

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 149.441,64**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Lotto: 004 - Terreno in declivio tenuto a prato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10
Note: Il terreno in specie insiste sul mp.2575, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.4564.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Note: Nell'indicazione della quota tipologia del diritto è stata inserita la piena propr. in capo all'Esecutata sebbene catastalmente risulta ancora intestata al solo defunto marito (subb.737 e 747). Il de cuius OMISSIS ha depositato e pubblicato con testamento olografo del 15.04.2015 a rep.n.131636/24059 not. OMISSIS il lascito di tutti i propri beni in favore della moglie odierna esecutata; l'eredità risulta tacitamente accettata dalla stessa. Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate apposita domanda di voltura catastale a favore dell'Esecutata ma la stessa è stata respinta in quanto non preceduta dalla denuncia di successione (doc.A/12).

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per la piena proprietà, foglio 4, particella 2575, subalterno 737, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano 1°, comune Sedrina, categoria F/1, consistenza mq.650
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altre U.I. ai subb.738, 730, altre propr. ai mpp.790, 2194 e 2189, altre U.I. ai sub.747 e 751.
Note dati catastali: Beni comuni non censibili: - sub.701: cortile comune a tutti i subalterni (non citato nel Pignoramento).

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS per la piena proprietà, foglio 4, particella 2575, subalterno 747, indirizzo via Giuseppe Mazzini n.10, piano 1°, comune Sedrina, categoria F/1, consistenza mq.18
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altre U.I. ai subb.751, 737 e mp.2189.
Note dati catastali: Beni comuni non censibili: - sub.701: cortile comune a tutti i subalterni (non citato nel Pignoramento).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di porzione di giardino in declivio costituente area pertinenziale al compendio residenziale e artigianale che è oggetto solo parzialmente della presente procedura. E' accessibile unicamente da area cortilizia e rampa ai subb.721, 723, 724, 730 e 739 di altra proprietà. Il terreno è situato al confine del compendio e confina con il giardino di altra proprietà residenziale in lato est con il mp.790 e d in lato sud con il mp.2189.

Caratteristiche zona: periferica a Sud del Centro Abitato normale
Area urbanistica: Insediamenti Residenziali a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ordinari servizi pubblici e amministrativi (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole/boschive
Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore, Villa d'Almè e Almè
Attrazioni paesaggistiche: Sentieri e montagne della valle Brembana (Monte Canto Alto)
Attrazioni storiche: Chiese e ponti storici
Principali collegamenti pubblici: Linee autobus extraurbani con Bg e altri Comuni (Le fermate principali si trovano in centro)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al corpo Terreno in declivio tenuto a prato

Il terreno in declivio in parola presenta una forma irregolare allungata ed è tenuto a prato e come già relazionato è intercluso.

Superficie complessiva di circa mq 668,00
È posto al piano Terra, di forma irregolare ed in declivio

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: sbarra orizzontale materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone - Riferito limitatamente a: Riguarda l'accesso al cortile condominiale (sub.701), comune anche al Terreno del Lotto in esame. - Note: Cancelletto d'ingresso pedonale anch'esso in ferro verniciato e protetto da struttura a sbalzo di copertura in c.a.
Varie	
Varie	- Riferito limitatamente a: Recinzioni - Note: Il complesso racchiudente il fabbricato ed il Terreno in esame è perimetrato da recinzioni realizzate in parte con muriccio in cls e sovrastante barriera in ferro verniciato ed in parte con rete metallica romboidale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	



Cortile cond.le



Cortile di altra proprietà



Cortile di altra proprietà



Terreno

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Numero pratica: 520
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di Costruzione
Per lavori: Costruzione casa civile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/03/1965
Rilascio in data 03/04/1965 al n. di prot. 173
Abitabilità/agibilità in data 29/12/1969 al n. di prot. 173/1554
Note: Inizio lavori 05.04.1965 - Fine lavori 01.08.1969

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del C.C. n.38 del 12.12.2007 e succ. variante di cui l'ultima approvata dal C.C. con delibera n.27 del 17.09.2015.
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Zone residenziali di Contenimento (doc.A/8).
Immobile soggetto a convenzione:	**SI**
Se sì, di che tipo?	Impegno unilaterale urbanistico
Estremi delle convenzioni:	Atto del 18.04.2003 registrato all'Ag.Entrate il 22.04.2003 a prot.n.5664
Obblighi derivanti:	vincolo volumetrico per un volume di mc.2649,15 e superficie coperta di mq.1551,56 da edificare sui mpp.310, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 2575 e 2674 evidenziati in tinta gialla sull'allegato estratto mappa (doc.A/10.2).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**1,5 mc./mq.**
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml.8,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi anche il C.D.U. - Certificato di destinazione urbanistica (doc.A/9).

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sui beni in parola risulta tutt'ora ancora intestato per la piena proprietà il defunto marito dell'Esecutata.

Oneri di regolarizzazione	
Totale	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note conformità catastale: Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate la domanda di voltura a favore dell'Esecutata della piena proprietà dei beni tutt'ora intestati al defunto marito, ma la stessa è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate in quanto non preceduta da dichiarazione di successione (doc.A/12).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Riguarda parte dell'area di cui al mappale 2575 (ex 323/b) di mq.690.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Riguarda parte dell'area di cui ai mappali 310 di mq.74 e 328 di mq.190.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 20/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Accettazione tacità eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riguarda tutti i beni oggetto di Procedura. Non risulta tutt'ora trascritta la dichiarazione di successione in morte del defunto marito OMISSIS (presumo mai presentata).

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 28/09/2007 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: Riguarda: - la piena proprietà dell'area urbana al p.1° al mp.2575/sub.747; - la quota di comproprietà in ragione di 5/19 (essendo la quota di 14/19 già di spettanza) di 4 lastrici solari a p.Terra al mp.2575/subb.714, 715, 716 e 717, del lastrico solare al p.1° al sub.719 e della porzione di autorimessa a p.Seminterrato al sub.720.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11), nella quale descrive alcune mancanze (in particolare per i beni in Sedrina al mp.2575) nella cronistoria degli atti di trasferimento di proprietà nel ventennio e che poi ne ricostruisce l'esatta cronistoria.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Ghisalberti Gian Franco in data 05/11/2007 ai nn. 82878/34720. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/11/2007 ai nn. 69110/17990. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 500.000. Note: Ipoteca che grava sulle unità immobiliari in Comune di Sedrina, mappale 2575 subb.707 708, 709, 710 e 703..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 19/02/2014 ai nn. 869. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2014 ai nn. 45892/7588. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 545.805,33. Note: Annotazione n.1577 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 14/04/2015 ai nn. 2463. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. 16995/2731. Importo ipoteca: € 97.000. Importo capitale: € 81.355,56. Note: Annotazione n.1578 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 09/04/2022 ai nn. 1442. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. 25101/16592. Note: Pignoramento che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni relative al calcolo della consistenza: E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza, che fa riferimento, per il terreno in esame, alla superficie catastale (doc.A/2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in declivio tenuto a prato (sub.737)	superf. esterna lorda	650,00	1,00	650,00

Terreno in declivio tenuto a prato (sub.747)	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
Totale		**668,00**		**668,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per tipologia il terreno in parola è da alienare a corpo ed identificato come "Lotto 4".

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione del terreno ritengo siano utilizzabili come riferimento anche i valori agricoli medi dei terreni indicati nella tabella della "Commissione Provinciale Espropri della provincia di Bergamo", riferiti all'anno 2025.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Sedrina;
Altre fonti di informazione: Commissione Provinciale Espropri della provincia di Bergamo. Tabella dei valori agricoli medi dei Terreni, riferiti all'anno 2025: Comune di Sedrina, Regione Agraria n.3, Tipo di coltura: - Seminativo/Prato € 8,50/mq.

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

Bene futuro [F] sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.006,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno in declivio tenuto a prato (sub.737)	650,00	€ 5,00	€ 3.250,00
Terreno in declivio tenuto a prato (sub.747)	18,00	€ 5,00	€ 90,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.340,00
stasi di mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -334,00
Valore corpo			€ 3.006,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.006,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.006,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato	Bene futuro [F] con annesso	668,00	€ 3.006,00	€ 3.006,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 150,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.855,70

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 2.855,70**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Lotto: 005 - Terreno in declivio tenuto a prato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
• Intestazione: OMISSIS per la piena proprietà, sezione censuaria Sedrina, foglio 9, particella 4373, qualità Prato Arbor, classe 2, superficie catastale 550, reddito dominicale: € € 1,70, reddito agrario: € € 1,28
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: In merito alla provenienza, per una più facile comprensione e inutili ripetizioni vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11).
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: mpp.2189, 2687, 4374, 331.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il terreno in specie si trova in posizione periferica a sud rispetto al centro abitato, attorniato da zone a carattere residenziale e/o agricolo/boschivo. Il terreno è intercluso e l'unico modo per accedervi è dalle proprietà contigue non oggetto di Procedura.

Caratteristiche zona: periferica a Sud del Centro Abitato normale
Area urbanistica: Insediamenti Residenziali a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ordinari servizi pubblici e amministrativi (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole/boschive
Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore, Villa d'Almè e Almè
Attrazioni paesaggistiche: Sentieri e montagne della valle Brembana (Monte Canto Alto)
Attrazioni storiche: Chiese e ponti storici
Principali collegamenti pubblici: Linee autobus extraurbani con Bg e altri Comuni (Le fermate principali sono in centro)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: residenziale di cui al corpo Terreno in declivio tenuto a prato

Trattasi di porzione di terreno in declivio tenuto a prato, avente forma irregolare allungata. Il terreno è intercluso ed è accessibile unicamente dai terreni contigui di altra proprietà di cui ai mpp.2189, 2687, 4374 e 331.

Superficie complessiva di circa mq 550,00
Il terreno risulta di forma irregolare ed in declivio

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: sbarra orizzontale materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone - Riferito limitatamente a: Riguarda l'accesso al cortile condominiale (sub.701), comune anche al Terreno del Lotto in esame. - Note: Cancelletto d'ingresso pedonale anch'esso in ferro verniciato e protetto da struttura a sbalzo di copertura in c.a.
Varie	
Varie	- Riferito limitatamente a: Recinzioni - Note: Il complesso racchiudente il fabbricato ed il Terreno in esame è perimetrato da recinzioni realizzate in parte con muriccio in cls e sovrastante barriera in ferro verniciato ed in parte con rete metallica romboidale.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	

Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	



Terreno

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del C.C. n.38 del 12.12.2007 e succ. variante di cui l'ultima approvata dal C.C. con delibera n.27 del 17.09.2015.
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Zone residenziali di Contenimento (doc.A/8).
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**1,5 mc./mq.**
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml.8,5
Altro:	Per la sua conformazione e considerando le distanze da confine la volumetria disponibile non può essere utilizzata. E' da valutare con il responsabile dell'ufficio tencioc se la stessa può far "atterrare" su altri lotti limitrofi interessati.

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc.825 (mq.550 x 1,5 mc./mq.)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi anche il C.D.U. - Certificato di destinazione urbanistica (doc.A/9).

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul bene in parola risulta tutt'ora ancora intestato per la piena proprietà il defunto marito dell'Esecutata.

Oneri di regolarizzazione	
Totale	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 25/03/2006 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: Riguarda il terreno al mp.4373.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioal 25/03/2006.
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: Riguarda il terreno al mp.4373.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11), nella quale descrive alcune mancanze (in particolare per i beni in Sedrina al mp.2575) nella cronistoria degli atti di trasferimento di proprietà nel ventennio e che poi ne ricostruisce l'esatta cronistoria.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Ghisalberti Gian Franco in data 05/11/2007 ai nn. 82878/34720. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/11/2007 ai nn. 69110/17990. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 500.000. Note: Ipoteca che grava sulle unità immobiliari in Comune di Sedrina, mappale 2575 subb.707 708, 709, 710 e 703..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 19/02/2014 ai nn. 869. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2014 ai nn. 45892/7588. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 545.805,33. Note: Annotazione n.1577 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 14/04/2015 ai nn. 2463. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. 16995/2731. Importo ipoteca: € 97.000. Importo capitale: € 81.355,56. Note: Annotazione n.1578 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto Ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 09/04/2022 ai nn. 1442. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. 25101/16592. Note: Pignoramento che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Informazioni relative al calcolo della consistenza: E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza, che fa riferimento, per il terreno in esame, alla superficie catastale (doc.A/2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in declivio tenuto a prato al mp.4373	sup reale lorda	550,00	1,00	550,00
Totale		**550,00**		**550,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per tipologia il terreno in parola è da alienare a corpo ed identificato come "Lotto 5".

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato

residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione del terreno ritengo siano utilizzabili come riferimento anche i valori agricoli medi dei terreni indicati nella tabella della "Commissione Provinciale Espropri della provincia di Bergamo", riferiti all'anno 2025.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Sedrina;
Altre fonti di informazione: Commissione Provinciale Espropri della provincia di Bergamo. Tabella dei valori agricoli medi dei Terreni, riferiti all'anno 2025: Comune di Sedrina, Regione Agraria n.3, Tipo di coltura: - Seminativo/Prato € 8,50/mq.

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato
residenziale sito in Sedrina (BG), via Giuseppe Mazzini n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.475,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno in declivio tenuto a prato al mp.4373	550,00	€ 5,00	€ 2.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.750,00
stasi di mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -275,00
Valore corpo			€ 2.475,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.475,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.475,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Terreno in declivio tenuto a prato	residenziale con annesso	550,00	€ 2.475,00	€ 2.475,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.475,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 2.475,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Beni in Sedrina (BG), via Benago

Lotto: 006 - Terreni boschivi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

Note: Trattasi di terreni in ambito boschivo, in parte soggetti a rischio geologico ed idraulico; i mpp.842 e 1260 risultano gravati da livello di censo a favore del Comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Altro: Dell'enfiteuta

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Note: Nell'indicazione della quota tipologia del diritto è stata inserita la piena propr. (gravata da livello di censo a favore del Comune) in capo all'Esecutata sebbene catastalmente le quote di propr. del terreno al mp.829 sono intestate per di 1/2 ciascuno all'Esecutata ed al defunto marito OMISSIS, mentre quelle ai mpp.842 e 1260 sono si intestate per 1/2 ciascuno. Il de cuius OMISSIS ha depositato e pubblicato con testamento olografo del 15.04.2015 a rep.n.131636/24059 not. OMISSIS il lascito di tutti i propri beni in favore della moglie odierna esecutata; l'eredità risulta tacitamente accettata dalla stessa. Per tutti e 3 i mappali, nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate apposita domanda di voltura catastale a favore dell'Esecutata ma la stessa è stata respinta in quanto non preceduta dalla denuncia di successione (doc.B/7); in merito ai mpp.842 e 1260 ho anche inoltrato in via telematica mediante il servizio Contact Center dell'Ag.Entrate un Istanza di rettifica delle intestazioni "da verificare" ma anch'essa è risultata infruttuosa (doc.B/2.2).

Identificato al catasto Terreni:

• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, sezione censuaria Sedrina, foglio 9, particella 829, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale mq.7700, reddito dominicale: € € 19,88, reddito agrario: € € 2,39
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno in parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 22.01.1979 a rep.n.15000/10108.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: mpp.2232,842,843,826, 2083, 3279, 3280, 824, 819, 2403, 832, 833 e 838.

Identificato al catasto Terreni:

• Intestazione: OMISSIS: proprietà per la quota di 1/2 gravata da livello di censo (enfiteuta). OMISSIS: proprietà per la quota di 1/2 gravata da livello di censo (enfiteuta). Comune di Sedrina: concedente, titolare del diritto reale di livello., sezione censuaria Sedrina, foglio 9, particella 842, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale mq.3970, reddito dominicale: € € 10,25, reddito agrario: € € 1,23
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno in parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 22.01.1979 a rep.n.15000/10108.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: mpp.2230, via Benago, 843, 829 e 2232.

Identificato al catasto Terreni:

• Intestazione: OMISSIS: proprietà per la quota di 1/2 gravata da livello di censo (enfiteuta). OMISSIS: proprietà per la quota di 1/2 gravata da livello di censo (enfiteuta). Comune di Sedrina: concedente, titolare del diritto reale di livello., sezione censuaria Sedrina, foglio 9, particella 1260, qualità Incolt Prod, classe 1, superficie catastale mq.160, reddito dominicale: € € 0,04, reddito agrario: € € 0,02
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno in parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 22.01.1979 a rep.n.15000/10108.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: valle, mpp.905, 1255 e via Benago.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Terreni boschivi situati ad est rispetto al centro abitato del Comune di Sedrina ed accessibili dalla limitrofa via Benago, attorniati da altri terreni a carattere agricolo/boschivo.

Caratteristiche zona: periferica ad Est del Centro Abitato normale
Area urbanistica: Ambiti Boscati a traffico locale con parcheggi inesistenti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ordinari servizi pubblici e amministrativi (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole/boschive
Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore, Villa d'Almè e Almè
Attrazioni paesaggistiche: Sentieri e montagne della valle Brembana (Monte Canto Alto)
Attrazioni storiche: Chiese e ponti storici
Principali collegamenti pubblici: Linee autobus extraurbani con Bg e altri Comuni (Le fermate principali si trovano in centro)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo Terreni Boschivi

Terreni boschivi situati ad est rispetto al centro abitato del Comune di Sedrina ed accessibili dalla limitrofa via Benago e come descritto dal P.G.T. vigente sono in parte soggetti a rischio geologico ed idraulico. La porzione più grande (mpp.829 e 842) si trova ad ovest della via Benago, mentre quella più piccola (mp.1260) si trova ad est, tutti attorniati da altri terreni a carattere agricolo/boschivo. i terreni ai mpp.842 e 1260 sono gravati da livello di censo a favore del Comune.

Il terreno risulta di forma irregolare ed in declivio

Caratteristiche descrittive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	

Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del C.C. n.38 del 12.12.2007 e succ. variante di cui l'ultima approvata dal C.C. con delibera n.27 del 17.09.2015.
Zona omogenea:	Ambiti boscati
Norme tecniche di attuazione:	Art.30 - Ambiti boscati e fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua (doc.B/4).
Altro:	Su queste aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi, con esclusione della residenza, secondo i limiti dettati dalle norme di P.G.T. (doc.B/4).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi anche il C.D.U. - Certificato di destinazione urbanistica (doc.B/5).

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sui beni in parola risulta tutt'ora ancora intestato per la quota di propr. di 1/2 il defunto marito dell'Esecutata, nonché sui mpp.842 e 1260 risulta un "Diritto del concedente" a favore del Comune di Sedrina.

Oneri di regolarizzazione	
Totale	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note conformità catastale: Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate la domanda di voltura a favore dell'Esecutata della quota di 1/2 tutt'ora intestata al defunto marito, ma la stessa è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate in quanto non preceduta da dichiarazione di successione (doc.B/7).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Sui boschi ai mpp.842 e 1260 grava livello di censo a favore del Comune di Sedrina, come anche accertato nella "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.B/6).

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 20/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Accettazione tacità eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riguarda tutti i beni oggetto di Procedura. Non risulta ancora trascritta la dichiarazione di successione in morte del defunto marito OMISSIS (presumo mai presentata).

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.B/6), nella quale descrive alcune mancanze (in particolare per i beni in Sedrina al mp.2575) nella cronistoria degli atti di trasferimento di proprietà nel ventennio e che poi ne ricostruisce l'esatta cronistoria.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 19/02/2014 ai nn. 869. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2014 ai nn. 45892/7588. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 545.805,33. Note: Annotazione n.1577 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 14/04/2015 ai nn. 2463. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. 16995/2731. Importo ipoteca: € 97.000. Importo capitale: € 81.355,56. Note: Annotazione n.1578 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 09/04/2022 ai nn. 1442. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. 25101/16592. Note: Pignoramento che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: I boschi ai mpp.842 e 1260 sono catastalmente intestati per 1/2 ciascuno all'Esecutata ed al defunto marito OMISSIS, con la dicitura "da verificare livellario proprietario": i terreni sono gravati da livello di censo a favore del Comune di Sedrina, come accertato nella "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.B/6) nonché la trascrizione del 30.01.1979 ai nn.2477/2190 relativa all'Atto del 22.01.1979 a rep.n.15.000 not. Salvatore Russotto (doc.B/3.1).

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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

Informazioni relative al calcolo della consistenza: E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di consistenza, che fa riferimento, per i boschi in esame, alla superficie catastale (doc.B/1).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Totale		**0,00**		**0,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per la loro tipologia e consistenza ritengo i terreni boschivi in specie siano da alienare a corpo ed identificati come "Lotto 6".

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione dei terreni ritengo siano utilizzabili come riferimento i valori agricoli medi dei terreni indicati nella tabella della "Commissione Provinciale Espropri della provincia di Bergamo", riferiti all'anno 2025.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Sedrina;
Altre fonti di informazione: Commissione Provinciale Espropri della provincia di Bergamo. Tabella dei valori agricoli medi dei Terreni, riferiti all'anno 2025: Comune di Sedrina, Regione Agraria n.3, Tipo di coltura: Bosco Ceduo € 1,80/mq.

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Terreni Boschivi

sito in Sedrina (BG), via Benago

Altro Metodo di Valorizzazione.
I terreni individuati ai mpp.829 e 842 sono stimati pari ad 1 €/mq; il terreno al mp.1260 è stimato pari a 0,50 €/mq. La differenza nella stima è riferita alle caratteristiche morfologiche e colturali dei terreni. Al valore dei terreni ai mpp.842 e 1260 viene applicato un deprezzamento del 20% che tiene conto del capitale per l'eventuale affrancamento dovuto al Comune (reddito domenicale x 15 volte: pari ad € 153,75 per il mp.842 ed € 0,60 per il mp.1260), e dei tempi, della complessità della gestione della Procedura Notarile e dell'interazione con il Comune. La stima dei terreni è infine ulteriormente deprezzata nella misura del 10% per stasi di mercato e facile alienazione. Pertanto: mp. 829= mq 7.700 x € 1,00/mq= € 7.700 mp. 842= mq 3.970 x € 1,00/mq= € 3.970 - deprezzamento 20% = € 3.176 mp.1260= mq 160 x € 0,50/mq= € 80 - deprezzamento 20% = € 64 Complessivamente € 10.940, ulteriormente deprezzato del 10% pari a arr.ti € 9.846

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Valore corpo			€ 9.846,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.846,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.846,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Terreni Boschivi	con annesso	0,00	€ 9.846,00	€ 9.846,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.846,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 9.846,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Beni in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Lotto: 007 - Villa e Terreni contigui

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31
Note: La villa insiste sul mp.1930, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.75. A seguito del già citato Tipo di Frazionamento e Mappale evaso dall'Agenzia delle Entrate il mp.1930 succitato ha assunto la nuova consistenza di mq.385 (doc.C/6).

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno
Note: Nell'indicazione della quota tipologia del diritto è stata inserita la piena propr. in capo all'Esecutata sebbene catastalmente le quote di propr. risultano ancora intestate per di 1/2 ciascuno all'Esecutata ed al defunto marito OMISSIS. Il de cuius OMISSIS ha depositato e pubblicato con testamento olografo del 15.04.2015 a rep.n.131636/24059 not. OMISSIS il lascito di tutti i propri beni in favore della moglie odierna esecutata; l'eredità risulta tacitamente accettata dalla stessa. Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate apposita domanda di voltura catastale a favore dell'Esecutata ma la stessa è stata respinta in quanto non preceduta dalla denuncia di successione (doc.C/12).

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, foglio 11, particella 1930, subalterno 1 (vedasi campo note), indirizzo località Mancucco Basso, piano S1-T-1-2, comune Cornalba, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, rendita € 178,85
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno sul quale insiste il fabbricato parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 02.04.1980 a rep.n.2945.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: a p.Interrato: terrapieno, sub.2, cortile al mp.1929; a p.Terra: terrapieno, terrazzo al mp.1929; a p.1°/2°: terreno ed affaccio sul mp.1929.
Note dati catastali: A seguito dei già citati adempimenti catastali la villa in specie ha assunto la seguente nuova consistenza (doc.C/6): Foglio 11, mp.1930, sub.1, cat.A/3, cl.1, vani 5, Rend. € 198,84.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, foglio 11, particella 1930, subalterno 2, indirizzo località Mancucco Basso, piano S1, comune Cornalba, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.36, superficie mq.45, rendita € 68,79
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno sul quale insiste il fabbricato parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 02.04.1980 a rep.n.2945.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altra u.i. al sub.1, terrapieno, altra u.i. al sub.701 e cortile esclus. al sub.1.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/2, foglio 11, particella 1930, subalterno 701, indirizzo località Mancucco Basso, p.S1, comune Cornalba, categoria C/2, classe 1, consist.mq.21, superf.mq.25, rendita € 19,52
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno sul quale insiste il fabbricato parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 02.04.1980 a rep.n.2945.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: altra u.i. al sub.2, terrapieno e cortile esclusivo al sub.1.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31
Note: Trattasi di terreni contigui alla villa tenuti perlopiù a prato ed in parte in ambito boschivo.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno
Note: Nell'indicazione della quota tipologia del diritto è stata inserita la piena propr. in capo all'Esecutata sebbene catastalmente le quota di propr. sono intestate all'Esecutata ed al defunto marito OMISSIS con la dicitura "da verificare ciascuno per i propri diritti". Il de cuius OMISSIS ha depositato e pubblicato con testamento olografo del 15.04.2015 a rep.n.131636/24059 not. OMISSIS il lascito di tutti i propri beni in favore della moglie odierna esecutata; l'eredità risulta tacitamente accettata dalla stessa. In primo luogo ho inoltrato in via telematica mediante il servizio Contact Center dell'Ag.Entrate un Istanza di rettifica delle intestazioni "da verificare ciascuno per i propri diritti", ripristinando la corretta quota di proprietà di 1/2 ciascuno, questa accolta ed evasa il 16.06.2023 a prot.n.BG0062903 (doc.C/6). In secondo luogo nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate apposita domanda di voltura catastale a favore dell'Esecutata ma la stessa è stata respinta in quanto non preceduta dalla denuncia di successione (doc.C/13).

Identificato al catasto Terreni:
• Intestazione: OMISSIS, propr. "da verificare ciascuno per i propri diritti". OMISSIS, propr. "da verificare ciascuno per i propri diritti"., sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 336, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale mq.60, reddito dominicale: € € 0,06, reddito agrario: € € 0,02
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno sul quale insiste il fabbricato parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 02.04.1980 a rep.n.2945.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: terreni ai mpp.1018, 1196 e 1929 (ora 2243).
Note dati catastali: A seguito della già citata istanza di rettifica intestazione catastale il terreno in specie è così ora intestato (doc.C/6): OMISSIS, propr. per 1/2 [redacted] propr. per 1/2.

Identificato al catasto Terreni:
• Intestazione: OMISSIS, propr. "da verificare ciascuno per i propri diritti". OMISSIS, propr. "da verificare ciascuno per i propri diritti"., sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 340, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq.4000, reddito dominicale: € € 10,33, reddito agrario: € € 6,20
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno sul quale insiste il fabbricato parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 02.04.1980 a rep.n.2945.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: terreni ai mpp.1929 (ora 2243), 1197, 1198, 1019, 1199, 343, 341, 308, 2201, 2200, 2199 e 331.
Note dati catastali: A seguito della già citata istanza di rettifica intestazione catastale il terreno in specie è così ora intestato (doc.C/6): OMISSIS, propr. per 1/2; OMISSIS, propr. per 1/2.

Identificato al catasto Terreni:
• Intestazione: OMISSIS, propr. "da verificare ciascuno per i propri diritti". OMISSIS, propr. "da verificare ciascuno per i propri diritti"., sezione censuaria Cornalba, foglio 9, particella 1929 (ora mp.2243 - vedasi campo note), qualità Prato, classe 3, superficie catastale mq.6245, reddito dominicale: € € 4,84, reddito agrario: € € 4,84
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Anteriormente al ventennio il terreno sul quale insiste il fabbricato parola era già in capo all'Esecutata ed al defunto marito, giusto Atto di compravendita del 02.04.1980 a rep.n.2945.
• Confini: Da nord ruotando in senso orario: terreni ai mpp.1596, 1018, 335, 1196, 1197, 1198, 340, 331 e S.P.31.
Note dati catastali: A seguito del già citato Tipo di Frazionamento e Mappale evaso dall'Agenzia delle Entrate il terreno in specie ha assunto la seguente nuova consistenza e identificazione catastale (doc.C/6): Foglio 9, mp.2243, qualità Prato, classe 3, superficie mq.5935, R.D. € 4,60 - r.a. € 4,60. A seguito della già citata istanza di rettifica intestazione catastale il terreno in specie è così ora intestato (doc.C/6): OMISSIS, propr. per 1/2; OMISSIS, propr. per 1/2.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati, tranne per il terreno al mp.336 dove è stato indicato con l'errata superficie di are 60, anziché l'esatta superficie di centiare 60.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La villa ed i terreni contigui tenuti in parte a prato ed in parte boschi sono ubicati nel Comune di Cornalba, in località "Mincucco Basso", in posizione periferica a sud rispetto al centro abitato e limitrofi con il territorio del Comune di Costa di Serina, attorniati da altri terreni a carattere pressoché boschivo. La villa, raggiungibile dalla S.P.31, è stata costruita a ridosso di una zona collinare e si sviluppa su 3 piani, 2 dei quali parzialmente interrati e caratterizzati da ampie aree scoperte ad ovest ad uso cotile/terrazzo. Nell'Atto d'acquisto del 02.04.1980 a rep.n.2945 not. OMISSIS gli acquirenti hanno dichiarato di essere a conoscenza dei patti speciali contenuto nell'Atto 14.03.1978 n.7401 a rep. Not. dr. OMISSIS, trascritto con nota 13.04.1978 ai nn.8719/7391, impegnandosi a subentrare al venditore negli impegni assunti con tale Atto; in relazione a tale Atto il venditore ha dichiarato di riservarsi il diritto di usare la strada che disimpegnerà la proprietà del Sig. OMISSIS, a servizio del terreno di sua proprietà mappale 1200 (ora mpp.2078 e 2079), e ciò a titolo di servitù reale perpetua (vedasi le visure ipotecarie doc.C7.1).

Caratteristiche zona: periferica a S/E del Centro Abitato normale
Area urbanistica: Ambiti del paesaggio agrario, pascoli e boschi a traffico locale con parcheggi inesistenti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ordinari servizi pubblici e amministrativi (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole/boschive
Importanti centri limitrofi: Costa Serina e Serina
Attrazioni paesaggistiche: Sentieri e montagne (Monte Alben)
Attrazioni storiche: Centro Storico e la via Mercatorum
Principali collegamenti pubblici: Linee autobus extraurbani con Bg e altri Comuni (Le fermate principali si trovano in centro)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La villa è raggiungibile dalla S.P.31 per poi imboccare per ca ml.500 la strada sterrata privata che conduce all'ampio cortile esclusivo, dal quale si accede all'autorimessa, al deposito ed alla lavanderia a piano Seminterrato di pertinenza dell'abitazione. La villa si sviluppa su un terreno in declivio con n.4 piani di cui 2 parzialmente interrati e 2 fuori terra. Dal suddetto cortile una rampa scala esterna conduce ad un ampio terrazzo dal quale si accede all' "open space" della zona giorno comprensiva di angolo cottura, caratterizzata in lato sud/est da un intercapedine con muri contro terra ove vi sono ricavati un locale C.T. ed un bagno disimpegnati. Dalla zona giorno si sviluppa una rampa scala interna che conduce alla zona notte a piano 1° costituita da un bagno ed un ampia camera con acceso al balcone in lato ovest; esternamente al fabbricato in lato nord si sviluppa un cortiletto e un marciapiede che conduce in lato sud ad un ulteriore rampa scale esterna che ci riporta al terrazzo sottostante succitato. Dalla zona notte la rampa scala interna prosegue per portarci al sottotetto a piano 2° servito da un balcone in lato ovest. La villa è attorniata dai terreni tenuti a prato di pertinenza e che andrò a relazionare nel successivo corpo.

Superficie complessiva di circa mq 556,43
È posto al piano composta da n.4 piani
L'edificio è stato ristrutturato nel l'originario fabbr.colonico (baita di vecchissimo impianto) è stato ristrutturato nel 2007 sino ad ottenere l'attuale consistenza plano-volumetrica
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50ca
L'intero fabbr. è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2 parzialmente interrati

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: In generale la villa si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Si segnala la presenza di scrostamenti intonaci in alcune zone delle pareti del deposito a p.Seminterrato (doc.C/4).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone - Riferito limitatamente a: finestre a piano 1° - Note: - le basculanti del box sono in legno; - gli infissi delle finestre e portefinestre del locale deposito sono in legno ad un battente con inferriate di protezione; - le porte d'accesso alla lavanderia ed al locale contatori sono in ferro; - le finestre della soffitta sono fisse con inferriate di protezione.
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e/o vetro condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non accertabile condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: in pietra condizioni: buone - Riferito limitatamente a: piano terra e 1° e 2° (si presume in parte dell'originario ex fabbricato rustico) - Note: - le parete contro terra del piano seminterrato sono state realizzate in c.a., come quelle fuori terra ma rivestite in pietra; - i vari muri a servizio delle rampe scale esterne e dei muri contro terra di protezione sono in pietra e forsanche in parte in c.a..
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: Autobloccanti condizioni: buone - Riferito limitatamente a: l'ampio cortile - Note: - il pavimento dell'ampio terrazzo è in piastrelle di ceramica; - la strada privata d'accesso è sterrata.

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Riferito limitatamente a: zona giorno, compreso intercapedine e bagni, l'autorimessa ed il deposito - Note: - la zona notte e la soffitta hanno pavimenti in legno parquet; - la lavanderia ha il pavimento in battuto di cemento.
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: buone - Riferito limitatamente a: per i soffitti dei piani parzialmente interrati. - Note: - la zona notte ha il soffitto piano con travetti a ssito in legno a vista; - la soffitta ha soffitto inclinato con travetti e assito in legno a vista; - l'autorimessa ha soffitto in lastre predalles tinteggiate.
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: battente materiale: legno condizioni: buone - Riferito limitatamente a: Accesso alla zona giorno
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampa a C rivestimento: legno condizioni: buone - Riferito limitatamente a: scala interna dell'abitazione - Note: Struttura rampa in c.a. con barriere di protezione in legno.
Varie	
Varie	- Note: - tramezzature e muri interni intonacati a civile e tinteggiati; - muri interni e soffitto lavanderia intonacati al rustico; - muri interni autorimessa in c.a. tinteggiati.
Varie	
Varie	- Note: barriere e ringhiere in ferro con elementi verticali di protezione in legno.

Impianti	
Antifurto	tipologia: esterno condizioni: da verificare conformità: non è stato possibile accertarne la conformità - Note: Impianto di video sorveglianza con telecamere esterne.
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificarne la conformità - Note: La caldaia è posta nell'intercapedine. Nella zona giorno è presente un camino a legna.
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno condizioni: buone - Note: La struttura degli aggetti dei balconi è costituita da travi in legno, barriere protettive e pav. in legno.
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura in legno condizioni: buone - Note: La struttura e gli aggetti della copertura è costituita da travi e travetti con assito in legno.
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: in parte in c.a. e in parte in pietra condizioni: buone

Caratteristiche strutturali	
Solai	condizioni: buone - Note: - il solaio dell'autorimessa è in lastre predalles; - il solaio del deposito e della zona giorno si presume sia misto; - il solaio della zona notte è costituito da struttura in legno.
Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	materiale: in calcestruzzo armato condizioni: non accertabili

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	
Potenza nominale	Non accertabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Caldaia posizionata nell'intercapedine. Nel soggiorno è presente anche un camino a legna.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	



Villa



Terrazzo e Cortile



Zona giorno



Bagno zona notte



Soffitta

Descrizione: di cui al corpo Terreni contigui alla Villa

L'appezzamento di terreno in declivio che attornia la villa presenta forma irregolare ed è tenuto pressoché a prato ed in minima parte boschivo, ubicati in località "Mincucco Basso" nel Comune di Cornalba, limitrofo a sud con il territorio del Comune di Costa di Serina ed attorniato da altri terreni a carattere pressoché boschivo.

Superficie complessiva di circa mq 9.995,00
Il terreno risulta di forma irregolare ed in leggero declivio

Caratteristiche descrittive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Numero pratica: 168 e successive varianti n.28 e 173 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato rurale da adibire ad abitazione con autorimessa interrata
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 10/12/2002
Rilascio in data 05/05/2003 al n. di prot. 2065
Note: La data di presentazione e rilascio si riferiscono all'ultima variante di cui alla pratica n.173.

Numero pratica: 7
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Note tipo pratica: in Variante alla C.E. n.173 del 05.05.2003 e D.I.A. n.17 a prot.1274 del 06.07.2004.
Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato rurale da adibire ad abitazione con autorimessa interrata
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 19/04/2005 al n. di prot. 828

Numero pratica: 36
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Note tipo pratica: in Variante alla D.I.A. n.7 a prot.828 del 19.04.2005.
Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato rurale da adibire ad abitazione con autorimessa interrata
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 18/12/2007 al n. di prot. 1940
Abitabilità/agibilità in data 02/12/2008 al n. di prot. 11/2008
Note: Domanda di agibilità presentata il 24.11.2008.

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) La cantina a piano interrato è divenuta lavanderia ed è stata leggermente ingrandita; b) nel sottoscala della rampa esterna sono stati posizionati i contatori; c) il locale deposito presenta delle lievi difformità di ingombro; d) l'angolata nord/est della zona giorno presenta uno sviluppo planimetrico realizzato in difformità rispetto al titolo edilizio; nel soggiorno è stato realizzato un camino; e) nell'intercapedine della zona giorno è stato realizzato un bagno disimpegnato. Il tutto come meglio raffigurato nell'elaborato grafico (doc.C/3).
Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Onorari, spese e diritti segreteria e oblazione	€ 3.000,00
Totale	**€ 3.000,00**

Note conformità Edilizia: Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornalba, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità in parola. Ai fini puramente conservativi ed ovviamente con l'ampia riserva di condivisione del Resp.Tecnico del Comune di Sedrina al quale compete la superiore decisione, si procede alla presumibile stima della Sanatoria: per i punti a) usque d) istanza presentata da Aggiudicatario per regolarizzazione delle difformità interne; gli aumenti di s.n.r. e di s.u. rispettivamente della lavanderia e della zona giorno rientrano nella tolleranze ammesse nel Decreto Salva Casa (convertito nella Legge 105/2024), pertanto a titolo di oblaz. € 1.000 + prestazione professionale per stesura dell'istanza e o.a., diritti segreteria, marche e varie a stima € 1.500, per compless. € 2.500; per il punto e) il wc realizzato nell'intercapedine della zona giorno non i rispetta i requisiti prescritti dal regolamento locale di igiene, pertanto dovrà essere ripristinata la destinazione originaria a semplice intercapedine mediante rimozione dei sanitari esistenti; costi di rimozione e smaltimenti quantificati sommariamente in € 500, da sommare all'istanza di cui al punto precedente, per compl. € 3.000.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note conformità edilizia: La conformità edilizia è subordinata alla citata presentazione della C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del C.C. n.31 del 28.11.2009
Zona omogenea:	Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale - Prati e Pascoli
Norme tecniche di attuazione:	art.56 delle N.T.A. di P.G.T.
Altro:	Per la descrizione dettagliata rimando alle relative norme (doc.B/4).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi anche il C.D.U. - Certificato di destinazione urbanistica (doc.C/9).

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	del C.C. n.31 del 28.11.2009
Zona omogenea:	Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale - Prati e Pascoli / Ambiti Boschivi
Norme tecniche di attuazione:	artt.54 e 56 delle N.T.A. di P.G.T.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**SI**
Altro:	Per la descrizione dettagliata rimando alle relative norme (doc.B/4).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi anche il C.D.U. - Certificato di destinazione urbanistica, nel quale si evidenzia che sui terreni ai mpp.336 e 340 grava un vincolo ambientale (doc.C/9).

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) I cortili ed il terrazzo esclusivo della villa sono erroneamente inglobati nel mp.1929 censito al Catasto Terreni; b) La cantina a p.Interrato è più grande ed è utilizzata come lavanderia; c) La porzione di cucina-soggiorno a p.Terra in lato nord è lievemente più grande; d) Sui beni in parola risulta tutt'ora ancora intestato per la quota di propr. di 1/2 il defunto marito dell'Esecutata.
Regolarizzabili mediante: per i punti a), b), c) Tipo Frazionamento e mappale con procedura PREGEO e Denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
Totale	

Note conformità Catastale: Le irregolarità di cui a punti a), b) e c) sono state da me regolarizzate mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.C/6): Tipo Frazionamento e mappale con procedura PREGEO approvata dall'Agenzia delle Entrate il 01.06.2023 a prot.n.73118; Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 08.06.2023 a prot.n.BG0075397 con causale "Recupero situazione pregressa". A seguito dei citati adempimenti catastali la villa in specie ha assunto la seguente nuova consistenza: Foglio 11, mp.1930, sub.1, cat.A/3, cl.1, vani 5, Rend. € 198,84.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note conformità catastale: A seguito dei già citati adempimenti catastali la sola villa al sub.1 ha assunto la seguente nuova consistenza (doc.C/6): Foglio 11, mp.1930, sub.1, cat.A/3, cl.1, vani 5, Rend. € 198,84. Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate la domanda di voltura a favore dell'Esecutata della quota di 1/2 tutt'ora intestata al defunto marito, ma la stessa è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate in quanto non preceduta da dichiarazione di successione (doc.C/12).

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) Le intestazioni dei beni in parola mostrano la dicitura "da verificare ciascuno per i propri diritti"; b) I cortili ed il terrazzo esclusivo della villa sono erroneamente inglobati nel mp.1929 censito al Catasto Terreni; c) Sui beni in parola risulta tutt'ora ancora intestato per la quota di propr. di 1/2 il defunto marito dell'Esecutata.
Regolarizzabili mediante: a) Istanza di rettifica mediante il servizio Contact Center dell'Ag.Entrate; b) Tipo Frazionamento e mappale con procedura PREGEO

Oneri di regolarizzazione	
Totale	

Note conformità Catastale: Le irregolarità di cui a punti a) e b) sono state da me regolarizzate mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.C/6): Per il punto a) ho inoltrato in via telematica mediante il servizio Contact Center dell'Ag.Entrate un Istanza di rettifica delle intestazioni "da verificare ciascuno per i propri diritti", ripristinando la

corretta quota di proprietà di 1/2 ciascuno, questa accolta ed evasa il 16.06.2023 a prot.n.BG0062903 (doc.C/6). Per il punto b) ho inoltrato in via telematica il Tipo Frazionamento e mappale con procedura PREGEO approvato dall'Agenzia delle Entrate il 01.06.2023 a prot.n.73118. A seguito del T.F. di cui al punto b) il terreno al mp.1929 ha assunto la seguente nuova consistenza e identificazione catastale: Foglio 9, mp.2243, qualità Prato, classe 3, superficie mq.5935, R.D. € 4,60 - r.a. € 4,60.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note conformità catastale: A seguito della già citata Istanza di rettifica delle intestazioni sono state ripristinate le corrette quote di proprietà di 1/2 ciascuno (doc.C/6). A seguito del già citato Tipo di Frazionamento e Mappale evaso dall'Agenzia delle Entrate il terreno al mp.1929 ha assunto la seguente nuova consistenza e identificazione catastale (doc.C/6): Foglio 9, mp.2243, qualità Prato, classe 3, superficie mq.5935, R.D. € 4,60 - r.a. € 4,60. Nell'iter della perizia e su assenso del Giudice è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate la domanda di voltura a favore dell'Esecutata della quota di 1/2 tutt'ora intestata al defunto marito, ma la stessa è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate in quanto non preceduta da dichiarazione di successione (doc.C/13).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Nell'Atto in parola gli acquirenti hanno dichiarato di essere a conoscenza dei patti speciali contenuto nell'Atto 14.03.1978 n.7401 a rep. Not. dr. OMISSIS, trascritto con nota 13.04.1978 ai nn.8719/7391, impegnandosi a subentrare al venditore negli impegni assunti con tale Atto; in relazione a tale Atto il venditore ha dichiarato di riservarsi il diritto di usare la strada che disimpegnerà la proprietà del Sig. OMISSIS, a servizio del terreno di sua proprietà mappale 1200 (ora mpp.2078 e 2079), e ciò a titolo di servitù reale perpetua (vedasi le visure ipotecarie doc.C7.1).

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 20/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Accettazione tacità eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riguarda tutti i beni oggetto di Procedura. Non risulta tutt'ora trascritta la dichiarazione di successione in morte del defunto marito OMISSIS (presumo mai presentata).

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennioad oggi.
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: Nell'Atto in parola gli acquirenti hanno dichiarato di essere a conoscenza dei patti speciali contenuto nell'Atto 14.03.1978 n.7401 a rep. Not. dr. OMISSIS, trascritto con nota 13.04.1978 ai nn.8719/7391, impegnandosi a subentrare al venditore negli impegni assunti con tale Atto; in relazione a tale Atto il venditore ha dichiarato di riservarsi il diritto di usare la strada che disimpegnerà la proprietà del Sig. OMISSIS, a servizio del terreno di sua proprietà mappale 1200 (ora mpp.2078 e 2079), e ciò a titolo di servitù reale perpetua (vedasi le visure ipotecarie doc.C7.1).

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 20/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Accettazione tacità eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Riguarda tutti i beni oggetto di Procedura. Non risulta tutt'ora trascritta la dichiarazione di successione in morte del defunto marito OMISSIS (presumo mai presentata).

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Vedasi la "Relazione d'esame e controllo della Certificazione Notarile" stesa dal dr. OMISSIS (doc.A/11), nella quale descrive alcune mancanze (in particolare per i beni in Sedrina al mp.2575) nella cronistoria degli atti di trasferimento di proprietà nel ventennio e che poi ne ricostruisce l'esatta cronistoria.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Villa

Abitaz. di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Loc.tà/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 19/02/2014 ai nn. 869. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2014 ai nn. 45892/7588. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 545.805,33. Note: Annotazione n.1577 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 14/04/2015 ai nn. 2463. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. 16995. Importo ipoteca: € 97.000. Importo capitale: € 81.355,56. Note: Annotazione n.1578 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 09/04/2022 ai nn. 1442. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. 25101/16592. Note: Pignoramento che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 19/02/2014 ai nn. 869. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2014 ai nn. 45892/7588. Importo ipoteca: € 750.000. Importo capitale: € 545.805,33. Note: Annotazione n.1577 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, annotata, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro , Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 14/04/2015 ai nn. 2463. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2015 ai nn. 16995. Importo ipoteca: € 97.000. Importo capitale: € 81.355,56. Note: Annotazione n.1578 del 18.02.2021 (restrizione di beni). Decreto ingiuntivo che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bg in data 09/04/2022 ai nn. 1442. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2022 ai nn. 25101/16592. Note: Pignoramento che grava su tutti i beni oggetto di Procedura..

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Informazioni relative al calcolo della consistenza: E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.C/2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione a p.Terra	sup lorda di pavimento	70,70	1,00	70,70
Intercapedine (C.T. / disimp. / wc)	sup lorda di pavimento	20,81	0,20	4,16
Abitazione a p.1°	sup lorda di pavimento	45,02	1,00	45,02
Balcone a p.1°	superf. esterna lorda	7,44	0,33	2,46
Soffitta a p.2°	sup lorda di pavimento	45,02	0,50	22,51
Balcone a p.2°	superf. esterna lorda	4,20	0,33	1,39
Lavanderia a p.Interrato	sup lorda di pavimento	14,96	0,25	3,74
Deposito a p.Semint.	sup lorda di pavimento	27,75	0,70	19,43
Cortile	superf. esterna lorda	170,00	0,10	17,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	82,00	0,25	20,50
Cortile a p.1°	superf. esterna lorda	24,00	0,10	2,40
Autorimessa a p.Semint.	sup lorda di pavimento	44,53	0,50	22,27
Totale		**556,43**		**231,56**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2025
Zona:
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia:
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 730 (abitaz.)
Valore di mercato max (€/mq): 890 (abitaz.)

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Informazioni relative al calcolo della consistenza: E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di consistenza, che fa riferimento, per i terreni in esame, alla superficie catastale (doc.C/2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco Ceduo al mp.336	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
Seminativo al mp.340	sup reale lorda	4.000,00	1,00	4.000,00
Prato al mp.2243 (ex porz.mp.1929)	sup reale lorda	5.935,00	1,00	5.935,00
Totale		**9.995,00**		**9.995,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Per tipologia la villa ed i terreni contigui non sono ulteriormente divisibile e sono da alienare a corpo ed identificati come "Lotto 7".

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note disponibilità: Utilizzata dall'Esecutata e suoi famigliari come casa da vacanza.

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa

sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione della villa ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2025). Per la valutazione dei terreni contigui ritengo siano utilizzabili come riferimento i valori agricoli medi dei terreni indicati nella tabella della "Commissione Provinciale Espropri della provincia di Bergamo", riferiti all'anno 2025.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Cornalba;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Listino F.I.M.A.A. 2025: Abitazioni (21-50 anni): valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 900 Box: valore minimo €/cad 8.000 - valore massimo €/cad 11.000 Listino Valori Casa & Terreni 2025: Abitazioni, zone restanti (15-40 anni): valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 700 Box: valore minimo €/cad 8.000 - valore massimo €/cad 10.000;
Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 1° Semestre 2025 (zona centrale): Ville e Villini: valore minimo €/mq. 820 - valore massimo €/mq. 1.200 Abitazioni di tipo civile: valore minimo €/mq. 730 - valore massimo €/mq. 890 Box: valore minimo €/mq. 380 - valore massimo €/mq. 540 Commissione Provinciale Espropri della provincia di Bergamo. Tabella dei valori agricoli medi dei Terreni, riferiti all'anno 2025: Comune di Cornalba, Regione Agraria n.3, Tipo di coltura: - Seminativo/Prato € 8,50/mq. - Bosco Ceduo € 1,80/mq.

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Villa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.083,70.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione a p.Terra	70,70	€ 600,00	€ 42.420,00
Intercapedine (C.T. / disimp. / wc)	4,16	€ 600,00	€ 2.496,00
Abitazione a p.1°	45,02	€ 600,00	€ 27.012,00
Balcone a p.1°	2,46	€ 600,00	€ 1.476,00
Soffitta a p.2°	22,51	€ 600,00	€ 13.506,00

Balcone a p.2°	1,39	€ 600,00	€ 834,00
Lavanderia a p.Interrato	3,74	€ 600,00	€ 2.244,00
Deposito a p.Semint.	19,43	€ 600,00	€ 11.658,00
Cortile	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Terrazzo	20,50	€ 650,00	€ 13.325,00
Cortile a p.1°	2,40	€ 650,00	€ 1.560,00
Autorimessa a p.Semint.	22,27	€ 600,00	€ 13.362,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.093,00
stasi di mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -14.009,30
Valore corpo			€ 126.083,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.083,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.083,70

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa
sito in Cornalba (BG), Località/Frazione Località Mincucco Basso, strada Provinciale 31

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.937,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Bosco Ceduo al mp.336	60,00	€ 1,00	€ 60,00
Seminativo al mp.340	4.000,00	€ 2,00	€ 8.000,00
Prato al mp.2243 (ex porz.mp.1929)	5.935,00	€ 2,00	€ 11.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.930,00
Valore corpo			€ 17.937,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.937,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.937,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Villa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	231,56	€ 126.083,70	€ 126.083,70

Identificativo corpo: Terreni contigui alla Villa	con annesso	9.995,00	€ 17.937,00	€ 17.937,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.201,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 133.819,67

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 133.819,67**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Allegati

LOTTI 1 usque 5 - U.I. in Sedrina (Bg), via Giuseppe Mazzini n.10
doc.A/1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
doc.A/2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
doc.A/3 - Elaborato grafico di raffronto;
doc.A/4 - Doc.fotografica;
doc.A/5 - Doc.catastale al 2022, antecedente al Docfa;
doc.A/6 - Doc.catastale al 2026, variaz. Docfa e visure aggiornate;
doc.A/7.1 - Ispezioni ipotecarie al 2022;
doc.A/7.2 - Ispezioni ipotecarie al 2025;
doc.A/8 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
doc.A/9 - CDU: Certificato Destinazione Urbanistica;
doc.A/10 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;
doc.A/11 - Relaz. d'esame e controllo della Certificaz. Notarile stesa dal dr. [redacted];
doc.A/12 - Domanda di Voltura delle U.I. (rifiutata dall'Ag.Entrate) e relativa corrispondenza;
doc.A/13 - Certificato Storico di Residenza Esecutata + Certificato di morte coniuge.

LOTTO 6 - Terreni in Sedrina (Bg)
doc.B/1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
doc.B/2.1 - Doc.catastale al 2022, antecedente all'Istanza di Rettifica;
doc.B/2.2 - Doc.catastale al 2025, visure aggiornate e Istanza di Rettifica (rifiutata dall'Ag.Entrate);
doc.B/3.1 - Ispezioni ipotecarie al 2022;
doc.B/3.2 - Ispezioni ipotecarie al 2025;
doc.B/4 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
doc.B/5 - CDU: Certificato Destinazione Urbanistica;
doc.B/6 - Relaz. d'esame e controllo della Certificaz. Notarile stesa dal dr. [redacted];
doc.B/7 - Domanda di Voltura dei Terreni (rifiutata dall'Ag.Entrate);
doc.B/8 - Certificato Storico di Residenza Esecutata + Certificato di morte coniuge.

LOTTI 7 - U.I. e Terreni in Cornalba (Bg), località Mincucco Basso
doc.C/1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
doc.C/2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
doc.C/3 - Elaborato grafico di raffronto;
doc.C/4 - Doc.fotografica;
doc.C/5 - Doc.catastale al 2022, antecedente al T.F./Mappale, al Docfa ed all'Istanza di Reffifica;
doc.C/6 - Doc.catastale al 2025, T.F./Mappale, variaz. Docfa e Istanza di Reffifica (registrata dall'Ag.E.);
doc.C/7.1 - Ispezioni ipotecarie al 2022;
doc.C/7.2 - Ispezioni ipotecarie al 2025;
doc.C/8 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
doc.C/9 - CDU: Certificato Destinazione Urbanistica;
doc.C/10 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;
doc.C/11 - Relaz. d'esame e controllo della Certificaz. Notarile stesa dal dr. [redacted];
doc.C/12 - Domanda di Voltura delle U.I. (rifiutata dall'Ag.Entrate) e relativa corrispondenza;
doc.C/13 - Domanda di Voltura dei Terreni (rifiutata dall'Ag.Entrate) e relativa corrispondenza;
doc.C/14 - Certificato Storico di Residenza Esecutata + Certificato di morte coniuge.

Bergamo, 12/06/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Isabella Monti