

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 187/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** GEOMETRA Matteo Vianelli  
**Codice fiscale:** VNLMTT73L01I437D  
**Studio in:** via Madaschi 103 - 24060 Adrara San Martino  
**Telefono:** 035 933669  
**Fax:** 035 933669  
**Email:** [studiovianelli@tiscali.it](mailto:studiovianelli@tiscali.it)  
**Pec:** [matteo.vianelli@geopec.it](mailto:matteo.vianelli@geopec.it)

Beni in **Castione Della Presolana (BG)**  
Località/Frazione  
VIA SAN ROCCO 3

## INDICE

### Lotto: 001 - ABITAZIONE

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: ABITAZIONE .....	5
Corpo: AUTORIMESSA .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: ABITAZIONE .....	6
Corpo: AUTORIMESSA .....	6
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: ABITAZIONE .....	9
Corpo: AUTORIMESSA .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: ABITAZIONE .....	10
Corpo: AUTORIMESSA .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: ABITAZIONE .....	11
Corpo: AUTORIMESSA .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: ABITAZIONE .....	12
Corpo: AUTORIMESSA .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: ABITAZIONE .....	13
Corpo: AUTORIMESSA .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Corpo: ABITAZIONE .....	14
Corpo: AUTORIMESSA .....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
Corpo: ABITAZIONE .....	15

Corpo: AUTORIMESSA .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>16</b>
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-10-2023  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** GEOMETRA Matteo Vianelli  
**Data nomina:** 09-05-2023  
**Data giuramento:** 23-05-2023  
**Data sopralluogo:** 10-08-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** 19.07.2023 ACCESSO ATTI COMUNE CASTIONE DELLA PRESOLANA € 60 pagamento diritti di segreteria 10.08.2023 SOPRALLUOGO CTU PRESSO L'IMMOBILE Certificato di Residenza Prot 10959 15-09-2023 comune di Castione della Presolana 29.06.2023 Email di richiesta sopralluogo congiunto al custode 19.07.2023 Email di richiesta sopralluogo congiunto al custode

Beni in **Castione Della Presolana (BG)**  
VIA SAN ROCCO 3

## **Lotto: 001 - ABITAZIONE**

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

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: SEPARATA - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 28, particella 56, subalterno 703, indirizzo via SAN ROCCO 3, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 VANI, rendita € 1022,58

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

CORRISPONDENZA FOGLIO 28 PARTICELLA 56 SUBALTERNO 703

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: SEPARATA - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 28, particella 56, subalterno 704, indirizzo via SAN ROCCO 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 30, superficie 43, rendita € 79.02

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

CORRISPONDENZA FOGLIO 28 PARTICELLA 56 SUBALTERNO 704

### **2. DESCRIZIONE**

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

IMMOBILE ISOLATO LIBERO SU QUATTRO LATI CIRCONDATO DA GIARDINO PRIVATO, UBICATO IN LOTTO DI TERRENO IN ZONA CENTRALE NEL CENTRO ABITATO DI CASTIONE DELLA PRESOLANA.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno in particolare.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (buono), scuole (buono), supermercati (buono), farmacie (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** località montane.

**Attrazioni storiche:** edifici storici - musei .

**Principali collegamenti pubblici:** aeroporto 49 km, ferrovia 29 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **ABITAZIONE**

Edificio unifamiliare edificato nel 1989 e ristrutturato con ampliamento nel 2010. Immobile isolato circondato da giardino privato composto da 3 livelli (seminterrato, rialzato, primo), autorimessa al piano seminterrato. Ingresso carrabile e pedonale da via San Rocco nel centro storico del centro abitato di Castione della Presolana, con i principali servizi limitrofi. Impiantistica realizzata nel 2010, riscaldamento e raffrescamento con impianto di geotermia, pannelli fotovoltaici in copertura. Finiture interne di pregio stato di manutenzione buona. (mancanza di alcune porte interne)

Superficie complessiva di circa mq **1.021,95**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: DIA 10.09.2010 PROT 7240

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE OTTIMA

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	GEOTERMIA
Stato impianto	IN FUNZIONE
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Autorimessa al piano seminterrato composta da portico coperto chiuso su tre lati, di accesso e box.

Superficie complessiva di circa mq **93,35**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: DIA 10.09.2010 PROT 7240

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE OTTIMA

PORTONE AUTORIMESSA MANCANTE

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Numero pratica: DIA 133/2012 PROT 7240 DEL 10.09.2010 (VARIANTE 2 ALLA DIA 198/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: VARIANTE N 2 ALLA DIA N 198 DEL 25.10.2006 PER RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO IN MISURA NON INFERIORE AL 20% DI EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per lavori: AMPLIAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE E REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/2010 al n. di prot. 7240

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Numero pratica: 114/2008 prot 5460 del 10/07/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: variante 1

Per lavori: variante alla DIA 198 del 25.10.2006 per ristrutturazione con ampliamento di edificio unifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 5460

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Numero pratica: 198/2006 prot 9135 del 25.10.2006**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: AMPLIAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE E REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA E PORTICATO  
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
Presentazione in data 25/10/2006 al n. di prot. 9135  
**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE**

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**  
**Numero pratica: 88/2006 PROT 4755 DEL 26.05.2006 PDC**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: AMPLIAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA SEMINTERRATA  
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
Presentazione in data 26/05/2006 al n. di prot. 4755  
**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE**

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**  
**Numero pratica: 431/C/2004-0 PROT 10358 DEL 10/12/2004**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003  
Per lavori: CHIUSURA DI TERRAZZO ESISTENTE PER AMPLIAMENTO CAMERA AL PIANO TERRA  
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 10358  
**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE**

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**  
**Numero pratica: 283/1992-0 PROT 3452 DEL 08/08/1992 VARIANTE ALLA CE 1963 DEL 06.09.89**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: VARIANTE ALLA CE 1963 DEL 06.09.89  
Per lavori: VARIANTE ALLA CE 1963 DEL 06.09.1989  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 08/08/1992 al n. di prot. 3452  
**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE**

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**  
**Numero pratica: CE 1963 PROT 2686 DEL 28.06.1989 PRATICA 152/1989-0**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: COSTRUZIONE DI VILLINO UNIFAMILIARE AD USO CIVILE  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/06/1989 al n. di prot. 2686  
**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**  
**Numero pratica: DIA 133/2012 PROT 7240 DEL 10.09.2010 (VARIANTE 2 ALLA DIA 198/2006**  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Note tipo pratica: VARIANTE N 2 ALLA DIA N 198 DEL 25.10.2006 PER RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO IN MISURA NON INFERIORE AL 20% DI EDIFICIO UNIFAMILIARE  
Per lavori: AMPLIAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE E REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 10/09/2010 al n. di prot. 7240  
**Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**  
**Numero pratica: 114/2008 prot 5460 del 10/07/2008**  
Intestazione: OMISSIS



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: variante 1

Per lavori: variante alla DIA 198 del 25.10.2006 per ristrutturazione con ampliamento di edificio unifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 5460

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Numero pratica: 198/2006 prot 9135 del 25.10.2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: AMPLIAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE E REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA E PORTICATO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 25/10/2006 al n. di prot. 9135

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Numero pratica: 88/2006 PROT 4755 DEL 26.05.2006 PDC**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: AMPLIAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA SEMINTERRATA

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 26/05/2006 al n. di prot. 4755

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Numero pratica: 431/C/2004-0 PROT 10358 DEL 10/12/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: CHIUSURA DI TERRAZZO ESISTENTE PER AMPLIAMENTO CAMERA AL PIANO TERRA

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 10358

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Numero pratica: 283/1992-0 PROT 3452 DEL 08/08/1992 VARIANTE ALLA CE 1963 DEL 06.09.89**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: VARIANTE ALLA CE 1963 DEL 06.09.89

Per lavori: VARIANTE ALLA CE 1963 DEL 06.09.1989

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/08/1992 al n. di prot. 3452

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

**Numero pratica: CE 1963 PROT 2686 DEL 28.06.1989 PRATICA 152/1989-0**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI VILLINO UNIFAMILIARE AD USO CIVILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/06/1989 al n. di prot. 2686

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA N 41 DEL 2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	identificazione di area con diritto di passo per accesso pedonale all'immobile confinante via San Rocco n°5 ricadente in zona R1
Altezza massima ammessa:	7,50 METRI
Altro:	ZONA R2 residenziale esistenti, non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati autonomi. Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e/o il soprizzo con un incremento della SL fino al 25% e della SCOP fino al 20% riferito alla consistenza dell'edificio alla data di adozione del PGT 15.12.2012. Deve essere garantito un IPF minimo del 40% o quello esistente se inferiore.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Edificio esistente ricadente completamente in zona R2 residenziale esistenti, giardino in parte ricadente in zona R1 centri storici

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA N 41 DEL 2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	identificazione di area con diritto di passo per accesso pedonale all'immobile confinante via San Rocco n°5 ricadente in zona R1
Altezza massima ammessa:	7,50 METRI
Altro:	ZONA R2 residenziale esistenti, non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati autonomi. Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e/o il soprizzo con un incremento della SL fino al 25% e della

	SCOP fino al 20% riferito alla consistenza dell'edificio alla data di adozione del PGT 15.12.2012. Deve essere garantito un IPF minimo del 40% o quello esistente se inferiore.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Edificio esistente ricadente completamente in zona R2 residenziale esistenti, giardino in parte ricadente in zona R1 centri storici

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: ABITAZIONE.**

**Abitazione in villini [A7] sito in VIA SAN ROCCO 3**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione urbanistica edilizia e catastale pur risultando corretta e conforme necessita di una regolarizzazione formale per l'adeguamento dei luoghi allo stato di fatto. Nell'area di pertinenza della proprietà oggetto di esecuzione risulta infatti un piccolo percorso pedonale parallelo al fabbricato, sempre di proprietà dell'esecutato catastalmente censito al mappale n° 4682, che dovrà essere frazionato e ceduto al mappale n°4682 al fine di disimpegnare la proprietà ed evitare problemi di accesso e diritti di terzi sugli immobili. L'area da frazionare si estende dal cancello pedonale parallelamente al mappale n°4682 per la lunghezza del percorso pedonale esistente pavimentato in porfido.

Regolarizzabili mediante: FRAZIONAMENTO E CESSIONE NOTARILE

Descrizione delle opere da aggiornare: FRAZIONAMENTO E CESSIONE NOTARILE

Oneri di regolarizzazione	
FRAZIONAMENTO E CESSIONE NOTARILE	€ 3.500,00
<b>Totale oneri: € 3.500,00</b>	

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

Note: La situazione urbanistica edilizia e catastale pur risultando corretta e conforme rispetto agli enti autorizzativi, necessita di una regolarizzazione formale per l'adeguamento della proprietà allo stato di fatto. Nell'area di pertinenza della proprietà oggetto di esecuzione risulta, (al confine con il mappale 4682) un piccolo percorso pedonale parallelo al fabbricato confinate sempre di proprietà dell'esecutato. Tale percorso è di fatto utilizzato come pertinenza e accessi del fabbricato censito con il mappale 4682, e dovrà essere frazionato e ceduto al mappale n°4682 al fine di disimpegnare la proprietà ed evitare problemi di accesso, diritti di terzi sugli immobili. L'area da frazionare si estende dal cancello pedonale parallelamente al mappale n°4682 per la lunghezza del percorso pedonale esistente pavimentato in porfido.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA SAN ROCCO 3**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: CONFORME

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/08/1993 al 07/11/2004. In forza di COSTITUZIONE 12/08/1993.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/11/2004 al 16/11/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: DEVE ESSERE FATTA VERIFICA PER ACCETTAZIONE TACITA .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/08/1993 al 07/11/2004. In forza di COSTITUZIONE 12/08/1993.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/11/2004 al 16/11/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420000; Importo capitale: € 210000; Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE ORIGINARIAMENTE ERA A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "VALLE SERIANA" BERGAMO SOCIETA' COOPERATIVA. Dalle informazioni assunte è stata effettuata la fusione con il beneficiario citato nell'atto di Pignoramento . la Sig.ra OMISSIS risulta per gli estremi dell'atto sopra citato Terzo datore di ipoteca .

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a GANDINO in data 09/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE ORIGINARIAMENTE ERA A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "VALLE SERIANA" BERGAMO SOCIETA' COOPERATIVA. Dalle informazioni assunte è stata effettuata la fusione con il beneficiario citato nell'atto di Pignoramento . la Sig.ra OMISSIS risulta per gli estremi dell'atto sopra citato Terzo datore di ipoteca .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420000; Importo capitale: € 210000; Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE ORIGINARIAMENTE ERA A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "VALLE SERIANA" BERGAMO SOCIETA' COOPERATIVA. Dalle informazioni assunte è stata effettuata la fusione con il beneficiario citato nell'atto di Pignoramento . la Sig.ra OMISSIS risulta per gli estremi dell'atto sopra citato Terzo datore di ipoteca .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a GANDINO in data 09/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE ORIGINARIAMENTE ERA A FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "VALLE SERIANA" BERGAMO SOCIETA' COOPERATIVA. Dalle informazioni assunte è stata effettuata la fusione con il beneficiario citato nell'atto di Pignoramento . la Sig.ra OMISSIS risulta per gli estremi dell'atto sopra citato Terzo datore di ipoteca .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo: ABITAZIONE****Abitazione in villini [A7] sito in Castione Della Presolana (BG), VIA SAN ROCCO 3**

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di livello e censo . 1) ISCRIZIONE del 09/12/2011 - Registro Particolare 12161 Registro Generale 61476 Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Repertorio 38150/8929 del 05/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: - Annotazione n. 5715 del 05/12/2014 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO) 2) ISCRIZIONE del 25/01/2012 - Registro Particolare 572 Registro Generale 3944 Pubblico ufficiale SICO ERNESTO Repertorio 52522/13407 del 18/01/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5712 del 05/12/2014 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO) 3) TRASCRIZIONE del 04/04/2023 - Registro Particolare 12579 Registro Generale 18691 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2275 del 22/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castione Della Presolana (BG), VIA SAN ROCCO 3**

1 ISCRIZIONE del 09/12/2011 - Registro Particolare 12161 Registro Generale 61476 Pubblico ufficiale LETIZIA ANDREA Repertorio 38150/8929 del 05/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5715 del 05/12/2014 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO) 2 ISCRIZIONE del 25/01/2012 - Registro Particolare 572 Registro Generale 3944 Pubblico ufficiale SICO ERNESTO Repertorio 52522/13407 del 18/01/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5712 del 05/12/2014 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO) 3 TRASCRIZIONE del 04/04/2023 - Registro Particolare 12579 Registro Generale 18691 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2275 del 22/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: ABITAZIONE****Abitazione in villini [A7] sito in Castione Della Presolana (BG), VIA SAN ROCCO 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castione Della Presolana (BG), VIA SAN ROCCO 3****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** ABITAZIONE**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

IMMOBILE RESIDENZIALE FOGLIO 28 MAPPALE 56 SUB 703 CAT A/7 11 VANI PIANI S1-T-1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO TERRA E PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	176,75	1,00	176,75
BALCONI E VANO CALDAIA	sup lorda di pavimento	43,40	0,33	14,32
GIARDINO	sup lorda di pavimento	701,30	0,10	70,13
PIANO SEMINTER- RATO	sup lorda di pavimento	100,50	0,70	70,35
		<b>1.021,95</b>		<b>331,55</b>

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2022

Zona: castione della presolana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/7

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1400

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

AUTORIMESSA FOGLIO 28 MAPPALE 56 SUB 704 CAT C/6 PIANO S1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	29,90	1,00	29,90
PORTICO	sup lorda di pavimento	63,45	0,33	20,94
		<b>93,35</b>		<b>50,84</b>

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2022

Zona: castione della presolana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**  
BENE NON DIVISIBILE**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** ABITAZIONE

**Abitazione in villini [A7] sito in Castione Della Presolana (BG), VIA SAN ROCCO 3**

**Occupato** da OMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Bergamo il 18/01/2022 ai nn. 75/2022 sentenza. Provvedimento emesso da Tribunale di Bergamo (Sentenza 75/2022) in data 18/01/2022. Data nascita figlio minore 19/04/2006.

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Si precisa che l'occupazione del fabbricato da parte dell' EX coniuge e dei figli dell'esecutato, è stabilita e disciplinata dalla Sentenza di Separazione giudiziale emessa dal tribunale di Bergamo in data 18/01/2022 al n°75/2022. Di tale provvedimento non si è trovata la trascrizione, si rimanda alla disciplina legale per l'opponibilità a terzi e le verifiche del caso.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castione Della Presolana (BG), VIA SAN ROCCO 3**

**Occupato** da OMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Provvedimento emesso da Tribunale di bergamo Sentenza 75/2022 in data 18/01/2022.

**Opponibilità ai terzi: ALTRO**

Si precisa che l'occupazione del fabbricato da parte dell' EX coniuge e dei figli dell'esecutato, è stabilita e disciplinata dalla Sentenza di Separazione giudiziale emessa dal tribunale di Bergamo in data 18/01/2022 al n°75/2022. Di tale provvedimento non si è trovata la trascrizione, si rimanda alla disciplina legale per l'opponibilità a terzi e le verifiche del caso.

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

metodo comparativo per ubicazione / dimensione / livello di finiture / con immobili di uguale caratteristiche

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CASTIONE DELLA PRESOLANA;

Altre fonti di informazione: LISTINO PREZZI IMMOBILI DI BERGAMO Iniziative Ascom spa.

**12.3 Valutazione corpi:****ABITAZIONE. Abitazione in villini [A7]****Castione Della Presolana (BG), VIA SAN ROCCO 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 629.945,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PIANO TERRA E PIANO PRIMO	176,75	€ 1.900,00	€ 335.825,00
BALCONI E VANO CAL-DAIA	14,32	€ 1.900,00	€ 27.208,00
GIARDINO	70,13	€ 1.900,00	€ 133.247,00
PIANO SEMINTERRATO	70,35	€ 1.900,00	€ 133.665,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 629.945,00
Valore corpo			€ 629.945,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 629.945,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 629.945,00



**AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Castione Della Presolana (BG), VIA SAN ROCCO 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.404,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	29,90	€ 1.000,00	€ 29.900,00
PORTICO	20,94	€ 1.600,00	€ 33.504,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.404,00
Valore corpo			€ 63.404,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.404,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.404,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione in vil- lini [A7]	331,55	€ 629.945,00	€ 629.945,00
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	50,84	€ 63.404,00	€ 63.404,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 689.849,00

Valore diritto e quota € 689.849,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 689.849,00

**Allegati**

Planimetrie catastali, visure e documentazione fotografica

Foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziati

Urbanistica

Scheda di controllo esecuzioni immobiliari

Elenco e formalità pregiudizievoli

18-09-2023

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA Matteo Vianelli**