

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 1069/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Coltura  
**Codice fiscale:** CLTCST71H08A794W  
**Studio in:** via Mazzini 121 - 24021 Albino  
**Telefono:** 035 773528  
**Fax:** 035 773528  
**Email:** arch\_coltura@in-dstudio.it  
**Pec:** cristiano.coltura@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Beni in Valleve (BG)  
Località/Frazione Località Cambrembo  
via Cambrembo, 9



## INDICE

### Lotto: 1 - unità abitativa del secondo piano - scala "A"

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	12
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	12
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	12
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	13
DESCRIZIONE GENERALE.....	13
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	13
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	15
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	16
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	16
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	16
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	18
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	18
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	18
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	19
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	19
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	19
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	20
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	20
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	20
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	20
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	24
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	24
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	24
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	25
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	25
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	25
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	25
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	26
Corpo: unità abitativa del secondo piano, scala.....	26



Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.....	26
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>26</b>
Criterio di stima .....	26
Fonti d'informazione .....	26
Valutazione corpi.....	26
Adegamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

### **Lotto: 2 - unità abitativa del primo piano - scala "B"**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>29</b>
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	29
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.....	29
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>30</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	30
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	30
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.....	32
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>32</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>33</b>
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	33
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.....	34
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>35</b>
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	35
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.....	35
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>36</b>
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	36
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.....	37
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>37</b>
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	37
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.....	38
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>38</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>41</b>
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	41
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.....	41
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>42</b>
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	42
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.....	42

<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	43
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	43
Corpo: unità abitativa del primo piano, scala .....	43
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714 .....	43
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	43
Criterio di stima .....	43
Fonti d'informazione .....	43
Valutazione corpi.....	44
Adeguamenti e correzioni della stima.....	45
Prezzo base d'asta del lotto.....	45

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Lotto: 3 - posto-auto coperto del piano interrato**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	46
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.....	46
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	46
DESCRIZIONE GENERALE .....	46
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.....	47
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	48
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	48
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.....	48
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	49
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.....	49
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	50
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.....	50
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	50
Corpo:.....	50
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	50
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	52
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.....	52
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	52
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.....	52
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	53
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	53
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	53
Criterio di stima .....	53
Fonti d'informazione .....	53

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valutazione corpi.....	53
Adeguamenti e correzioni della stima.....	54
Prezzo base d'asta del lotto.....	54



### Lotto: 4 - posto-auto coperto del piano interrato

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>55</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.....	55
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>55</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	55
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.....	56
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>57</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>57</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.....	57
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>58</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.....	58
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>59</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.....	59
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>59</b>
Corpo:.....	59
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>59</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>61</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.....	61
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>61</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.....	61
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>62</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>62</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>62</b>
Criterio di stima.....	62
Fonti d'informazione .....	62
Valutazione corpi.....	62
Adeguamenti e correzioni della stima.....	63
Prezzo base d'asta del lotto.....	63

### Lotto: 5 - posto-auto coperto del piano interrato

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>64</b>
--	-----------



Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.....	64
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>64</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	64
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.....	65
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>66</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>66</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.....	66
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>67</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.....	67
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>68</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.....	68
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>68</b>
Corpo:.....	68
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>68</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>70</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.....	70
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>70</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.....	70
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>71</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>71</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>71</b>
Criterio di stima .....	71
Fonti d'informazione .....	71
Valutazione corpi.....	71
Adeguamenti e correzioni della stima.....	72
Prezzo base d'asta del lotto.....	72

### Lotto: 6 - posto-auto coperto del piano interrato

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>73</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.....	73
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>73</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	73
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.....	74
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>75</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>75</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.....	75

<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	76
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.....	76
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	77
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.....	77
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	77
Corpo:.....	77
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	77
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	79
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.....	79
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	79
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.....	79
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	80
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	80
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	80
Criterio di stima.....	80
Fonti d'informazione .....	80
Valutazione corpi.....	80
Adeguamenti e correzioni della stima.....	81
Prezzo base d'asta del lotto.....	81

### Lotto: 7 - posto-auto coperto del piano interrato

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	82
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.....	82
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	82
DESCRIZIONE GENERALE .....	82
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.....	83
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	84
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	84
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.....	84
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	85
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.....	85
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	86
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.....	86
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	86
Corpo:.....	86
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	86

<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	88
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.....	88
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	88
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.....	88
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	89
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	89
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	89
Criterio di stima .....	89
Fonti d'informazione .....	89
Valutazione corpi.....	89
Adeguamenti e correzioni della stima.....	90
Prezzo base d'asta del lotto.....	90

### **Lotto: 8 - posto-auto coperto del piano interrato**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	91
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.....	91
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	91
DESCRIZIONE GENERALE .....	91
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.....	92
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	93
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	93
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.....	93
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	94
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.....	94
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	95
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.....	95
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	95
Corpo:.....	95
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	95
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	97
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.....	97
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	97
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.....	97
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	98
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	98
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	98



Criterio di stima .....	98
Fonti d'informazione .....	98
Valutazione corpi.....	98
Adeguamenti e correzioni della stima.....	99
Prezzo base d'asta del lotto.....	99



### Lotto: 9 - posto-auto coperto del piano interrato

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>100</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.....	100
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>100</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	100
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.....	101
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>102</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>102</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.....	102
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>103</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.....	103
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>104</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.....	104
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>104</b>
Corpo:.....	104
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>104</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>106</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.....	106
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>106</b>
Corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.....	106
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>107</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>107</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>107</b>
Criterio di stima .....	107
Fonti d'informazione .....	107
Valutazione corpi.....	107
Adeguamenti e correzioni della stima.....	108
Prezzo base d'asta del lotto.....	108



**INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-10-2019 alle 09:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS

**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Coltura

**Data nomina:** 12-06-2018

**Data giuramento:** 03-09-2018

**Data sopralluogo:** 05-03-2019

**Cronologia operazioni peritali:** - Io sottoscritto Dott. Arch. Cristiano Coltura, nato a Bergamo il 08/06/1971, titolare di studio professionale con sede in via Mazzini n°121 ad Albino (BG), sono stato nominato C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in data 12/06/2018; - in data 03/09/2018 ho prestato il giuramento previsto dall'art. 569 del c.p.c. trasmettendo alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale il modello "accettazione incarico e giuramento esperto", debitamente sottoscritto; - mi sono stati formulati i quesiti ed è stato inoltre stabilito che l'elaborato sarebbe dovuto essere consegnato entro il 14/11/2018 (30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 14/12/2018); - con comunicazione del 10/09/2018, il Giudice mi ha informato di aver rinviato l'udienza al 21/12/2018; - in data 12/11/2018, in considerazione della temporanea impossibilità di dare corso all'incarico affidatomi (il Comune di Valleve, nonostante i miei ripetuti solleciti, non mi aveva ancora consentito di prendere visione delle pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di esecuzione), visto il termine ultimo fissato per il deposito dell'elaborato, ho chiesto al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli la possibilità di posticipare di almeno 2 mesi la consegna della mia relazione peritale; - a seguito della mia richiesta, in data 15/11/2018 il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli mi ha accordato la proroga del termine ultimo di consegna della relazione peritale, posticipando l'udienza al 08/03/2019 e fissando pertanto la nuova scadenza per il deposito dell'elaborato al 06/02/2019; - al fine di provvedere a un compiuto e attento esame degli immobili, in data 24/01/2019 ho provveduto a inviare una raccomandata con ricevuta di ritorno alla società [REDACTED] e al legale rappresentante e liquidatore della stessa, Sig. [REDACTED], con la quale ho fissato il sopralluogo agli immobili per le ore 10:30 del giorno 12/02/2019; - soltanto in data 29/01/2019, in occasione del mio quarto accesso presso il Municipio di Valleve, sono riuscito ad entrare in possesso di alcuni documenti che si sono rivelati utili per ricostruire la situazione relativa ai provvedimenti edilizi abilitativi rilasciati per l'edificazione degli immobili oggetto di esecuzione; - in data 29/01/2019 sono altresì venuto a conoscenza che le raccomandate inviate alla società [REDACTED] e al legale rappresentante e liquidatore della stessa, Sig. [REDACTED], con la convocazione per il sopralluogo agli immobili erano in corso di restituzione al mittente (quella trasmessa alla società [REDACTED] mi è stata effettivamente restituita alcuni giorni dopo con l'indicazione di "mittente sconosciuto", mentre quella trasmessa al Sig. [REDACTED] è poi risultata consegnata allo stesso in data 29/01/2019, nonostante la documentazione di "Poste Italiane" riportasse la dicitura "restituita al mittente"); - in data 05/02/2019, in considerazione della mancata ricezione da parte della società [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] della mia convocazione per il sopralluogo agli immobili, visto il lavoro ancora da effettuare per terminare l'incarico affidatomi, nonché il termine ultimo fissato per il deposito dell'elaborato, ho chiesto al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli la possibilità di posticipare di ulteriori 2 mesi la consegna della mia relazione peritale; - a seguito della mia richiesta, in data 07/02/2019 il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli mi ha accordato la proroga del termine ultimo di consegna della relazione peritale, posticipando l'udienza al 10/05/2019 e fissando pertanto la nuova scadenza per il deposito dell'elaborato al 10/04/2019; - non essendo a conoscenza della ricezione, da parte del Sig. [REDACTED], della mia prima raccomandata, in data 15/02/2019 ho provveduto a inviarne una seconda, con la quale ho fissato il sopralluogo agli immobili per le ore 10:30 del giorno 26/02/2019; - in data 18/02/2019 sono stato contattato telefonicamente dal Sig. [REDACTED], legale rappresentante e liquidatore della società [REDACTED], il quale, nel garantirmi la sua presenza al sopralluogo fissato per le ore 10:30 del 26/02/2019, mi ha tuttavia comunicato di non avere la possibilità di accedere ai beni oggetto del procedimento esecutivo, fornendomi al contempo il proprio nulla osta a richiedere, sin da subito, il supporto della forza pubblica per accedere alle unità immobiliari; - in data 19/02/2019 ho provveduto a contattare la stazione dei Carabinieri di Branzi, chiedendo loro la possibilità di assistermi nelle operazioni peritali; - alle ore 10:30



del 26/02/2019, presso il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, alla presenza del Sig. ██████████, legale rappresentante e liquidatore della società ██████████, e dei Carabinieri della stazione di Branzi, mi accingevo ad accedere agli immobili con l'intervento di un fabbro; l'intervento del Sig. ██████████, portiere/custode del complesso edilizio, chiamato sul posto per consentirci l'accesso ai vani scala comuni, ha tuttavia scongiurato l'intervento del fabbro contattando telefonicamente il Geom. ██████████, amministratore del condominio, che mi ha comunicato di potermi garantire l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva, evitando quindi l'accesso forzoso agli stessi; mi sono pertanto accordato telefonicamente con il medesimo per un nuovo sopralluogo, fissato per le ore 10:30 del 05/03/2019; - in data 05/03/2019, alle ore 10:30, alla presenza del Geom. ██████████, amministratore del condominio, ho potuto avere accesso agli immobili oggetto di esecuzione per l'espletamento delle operazioni peritali (a tal proposito specifico di non essere a conoscenza dei motivi per i quali, inspiegabilmente, le chiavi di accesso alle unità immobiliari oggetto di esecuzione fossero in possesso dell'amministratore del condominio anziché del legale rappresentante e liquidatore della società ██████████); - in data 22/03/2019, non essendo in grado di attestare la piena proprietà di alcune unità oggetto della procedura esecutiva immobiliare (in particolare, dei nove posti-auto) in capo alla società ██████████, ho chiesto al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli se dovessi o meno procedere con la valutazione delle sole due unità abitative o anche dei nove posti-auto; - in data 09/04/2019, non avendo avuto alcun riscontro della mia comunicazione del 22/03/2019, ho interpellato nuovamente il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli in merito all'eventuale necessità di valutazione dei posti-auto, chiedendo inoltre la possibilità di posticipare di 2 settimane la consegna della mia relazione peritale, a far data dal giorno in avrebbe dato risposta al mio quesito; - a seguito della mia istanza, in data 10/04/2019 il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha provveduto a sospendere le operazioni peritali, convocando un'udienza per il 10/05/2019 al fine di ottenere dal sottoscritto e dalle parti opportuni chiarimenti in merito a quanto da me evidenziato; - a seguito dell'udienza del 10/05/2019, in data 20/05/2019 il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli, visti i contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 dall'Avv. ██████████, depositata dal creditore precedente, ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la prosecuzione delle operazioni peritali, fissando inoltre il termine per il deposito dell'elaborato al 05/09/2019.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Valleve (BG)**  
Località/Frazione **Località Cambrembo**  
via Cambrembo, 9



**Lotto: 1 - unità abitativa del secondo piano - scala "A"**

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

**Identificativo corpo: unità abitativa del secondo piano, scala "A".**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 12, indirizzo via Cambrembo, scala A, piano 2, comune Valleve, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 50 mq., rendita € €. 148.48

**Confini:** A ovest, a nord e a est si affaccia su spazi esterni di pertinenza di proprietà comune, mentre a sud confina con altra unità immobiliare (di cui al mappale 34 sub. 13) e con il vano scala condominiale.

**Note:** L'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa di cui al mappale 34 sub. 12 deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, e dalla successiva denuncia di variazione n°8708.1/1995 del 09/05/1995, in atti dal 14/05/1999, per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

**Note:** Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale



n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 718, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 12 mq., rendita € €. 24.43

Confini: A ovest confina con il corsello comune, a nord confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 717), a est confina con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune e a sud confina con il corsello comune.

Note: L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 718), dalla denuncia di variazione n°3409.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013886, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8 Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brembo Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **unità abitativa del secondo piano, scala "A"**

L'unità abitativa si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pie-

tra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

L'unità abitativa, ubicata al piano secondo (sottotetto) del primo corpo di fabbrica (scala "A"), è composta da un piccolo soggiorno, un disimpegno, una "zona cottura", un bagno e una camera da letto piuttosto ampia.

Di piccole dimensioni, l'appartamento ha una superficie netta calpestabile di 41,62 mq. e una superficie lorda di 51,05 mq. L'altezza netta interna dei locali è pari a 2,40 m., fatta eccezione per il bagno, che presenta un'altezza di 2,75 m.; si segnala inoltre la presenza, sia nel soggiorno che nella camera da letto, di alcune zone in cui, in considerazione della presenza della falda inclinata della copertura dell'edificio, l'altezza varia tra 1,40 m. e 2,40 m.

I serramenti esterni dell'abitazione sono tutti costituiti da finestre in legno, con doppia vetrata termoisolante, dotate di dispositivi di oscuramento costituiti da ante interne in legno; di medio livello sono attualmente in medio stato di manutenzione e necessiterebbero pertanto di un intervento di manutenzione. La porta d'ingresso all'abitazione è di tipo blindato, di discreto livello e in buono stato di manutenzione, mentre le porte interne sono tutte in legno a battente cieco, di medio livello e in discreto stato.

Tutti i locali dell'abitazione presentano pavimentazioni interamente realizzate in piastrelle di ceramica/gres porcellanato, di medio livello e, nel complesso, in medio stato di manutenzione.

La zona cottura presenta un parziale rivestimento delle pareti realizzato con piastrelle di ceramica/gres porcellanato, di medio livello e in discreto stato di manutenzione.

Il bagno ha una pavimentazione e un parziale rivestimento delle pareti realizzati in piastrelle di ceramica/gres porcellanato di medio livello e in discreto stato di manutenzione; sanitari e rubinetterie sono tutti di medio livello.

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco e si presentano attualmente in medio/cattivo stato di manutenzione, con alcune porzioni ammalorate; necessiterebbero pertanto di un intervento di manutenzione. Si segnala che le pareti della camera da letto risultano parzialmente rivestite con doghe di legno.

Tutti i soffitti sono completamente rivestiti da doghe in legno e si presentano attualmente in discreto stato di manutenzione.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche (di cui non è stato possibile recuperare eventuali certificazioni di conformità), si specifica che nell'unità immobiliare è presente un impianto di riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio collocati nei diversi ambienti e una caldaia a gas posizionata nel bagno; l'impianto elettrico risulta in medio stato di manutenzione; tutti i servizi sono infine correttamente allacciati sia alla fognatura che all'acquedotto comunale.

Si segnala la presenza di un camino all'interno del soggiorno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi medio, in considerazione soprattutto della necessità di un intervento di manutenzione che consenta di rendere "abitabili" i locali.

L'illuminamento, il soleggiamento e l'esposizione dei locali risultano piuttosto sfavorevoli (tre delle cinque aperture sono rivolte, infatti, verso nord e quelle poste sui fronti est e ovest dell'edificio sono di piccole dimensioni), mentre discreta è la vista che si gode dai singoli ambienti dell'abitazione, penalizzata dalla sola presenza di finestre di ridotte dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **51,05**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi medio, in considerazione soprattutto della necessità di un intervento di manutenzione che consenta di rendere "abitabili" i locali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio collocati nei diversi ambienti e una caldaia a gas posizionata nel bagno
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui : mappale 34 sub. 718**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo (come quello di cui al mappale 34 sub. 718); altri sono invece di dimensioni leggermente superiori; uno, infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	inizio anni '90

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità abitativa del secondo piano, scala "A"

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità abitativa del secondo piano, scala "A"

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** unità abitativa del secondo piano, scala "A".

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, si segnala la presenza nei disegni di progetto di murature perimetrali che, di fatto, escludono parzialmente dalla superficie dell'abitazione le zone del soggiorno e della camera da letto caratterizzate dall'incidenza della falda inclinata della copertura dell'edificio (in cui attualmente



l'altezza varia da 1,40 m. a 2,40 m.).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla

Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: unità abitativa del secondo piano, scala "A".**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "unquantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "una-tantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società "██████████" con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: unità abitativa del secondo piano, scala "A".**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

Conformità catastale:

Nessuna.



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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità abitativa del secondo piano, scala "A"

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Ordinanza di sequestro conservativo delle unità abitative catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/11/2000 ai nn. OMISSIS; Ordinanza di sequestro conservativo delle unità abitative catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, a favore dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS, contro la società OMISSIS, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tri-

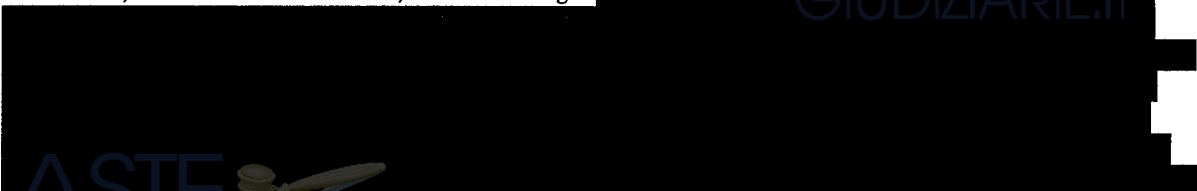
bunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri



, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

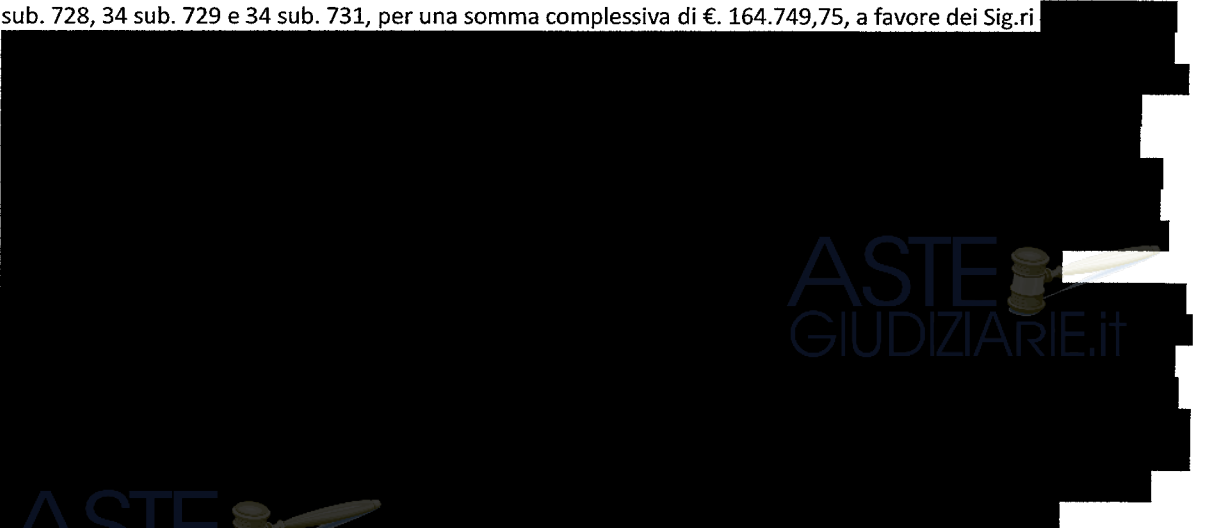


contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità abitativa del secondo piano, scala "A"

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri





, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri



[REDACTED] contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718

## 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:** unità abitativa del secondo piano, scala "A"  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718  
**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** unità abitativa del secondo piano, scala "A"  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €. 22.374,81. L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non conoscendo i millesimi attribuiti alle singole proprietà e non essendo in grado di interloquire ulteriormente con il OMISSIS, in considerazione della consistenza immobiliare piuttosto simile tra le due unità abitative, ritengo congruo ripartire uniformemente tale somma sulle due unità (€. 22.374,81 ciascuna).

**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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718

**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

**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: unità abitativa del secondo piano, scala "A"

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità abitativa	sup lorda di pavimento	51,05	1,00	51,05
		<b>51,05</b>		<b>51,05</b>

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

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale  
 Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		<b>11,00</b>		<b>11,00</b>

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

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box  
 Sottocategoria: Posto auto



## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. La presente unità abitativa non risulta divisibile e, insieme al posto-auto di pertinenza, costituisce pertanto un unico lotto.



## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: unità abitativa del secondo piano, scala "A"**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Libero**

Note: Si evidenzia di non essere a conoscenza dei motivi per i quali le chiavi di accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione siano in possesso dell'amministratore del condominio (che pare non ne faccia comunque alcun utilizzo) anziché del legale rappresentante e liquidatore della società debitrice OMISSIS.

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718**

**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mercato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

In considerazione anche dell'analisi dei vari prezzi medi di mercato pubblicati sui listini immobiliari o riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si deduce per la zona in cui è ubicata la proprietà oggetto di esecuzione, per unità immobiliari a uso residenziale di tipologia riconducibile a quella in oggetto, un prezzo medio di mercato variabile tra 800,00 e 1.100,00 €/mq.

Sulla base dei valori medi riscontrati si è ritenuto opportuno procedere a una loro correzione, tenendo conto di tutte le circostanze specifiche e influenti che determinano una variazione del valore medio degli immobili in questione, prime fra tutte lo stato di manutenzione delle unità e l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

In relazione alla sua ubicazione, al livello delle finiture presenti e al suo attuale stato di manutenzione, si ritiene corretto assegnare all'unità abitativa sita al piano secondo dell'edificio - scala "A", un prezzo unitario medio di mercato pari a 700,00 €/mq.

Per quanto riguarda invece i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad € 6.000,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**unità abitativa del secondo piano, scala "A". Abitazione di tipo economico [A3]  
Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.735,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa	51,05	€ 700,00	€ 35.735,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.735,00
Valore corpo			€ 35.735,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.735,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.735,00

**posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718. Posto auto [PA]  
Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specificato: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto-auto	11,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità abitativa del secondo piano, scala "A"	Abitazione di tipo economico [A3]	51,05	€ 35.735,00	€ 35.735,00
posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 718	Posto auto [PA]	11,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 22.374,81

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 19.360,19

Valore diritto e quota

€ 19.360,19

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

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

€ 19.360,19



## Lotto: 2 - unità abitativa del primo piano - scala "B"

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

**Identificativo corpo:** unità abitativa del primo piano, scala "B".

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:** Località Cambrembo, via Cambrembo, 9

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 18, indirizzo via Cambrembo, scala B, piano 1, comune Valleve, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 73 mq., rendita € €. 148.48

Confini: A ovest confina con altre unità immobiliari (di cui ai mappali 34 sub. 19 e 34 sub. 17) e con il vano scala condominiale, a nord confina con altra unità immobiliare (di cui al mappale 34 sub. 17) e si affaccia su spazi esterni di pertinenza di proprietà comune, a est si affaccia su spazi esterni di pertinenza di proprietà comune e a sud confina con altra unità immobiliare (di cui al mappale 34 sub. 19).

Note: L'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa di cui al mappale 34 sub. 12 deriva dalla sola denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.

**Posto auto [PA] sito in frazione:** Località Cambrembo, via Cambrembo, 9

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

Note: Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 714, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq., superficie 15 mq., rendita € €. 31.09

**Confini:** A ovest confina con altri posto-auto (di cui ai mappali 34 sub. 724 e 34 sub. 723), a nord confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 723) e con il vano scala condominiale, a est confina con il corsello comune e a sud confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 713).

**Note:** L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 714), dalla denuncia di variazione n°3408.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013884, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8 Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brema Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione:** **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **unità abitativa del primo piano, scala "B"**

L'unità abitativa si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e

un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

L'unità abitativa, ubicata al piano primo del secondo corpo di fabbrica (scala "B"), è composta da un soggiorno piuttosto ampio, dotato di "zona cottura", un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

Di piccole dimensioni, l'appartamento ha una superficie netta calpestabile di 37,79 mq. e una superficie lorda di 44,78 mq. L'altezza netta interna di tutti i locali è pari a 2,40 m.

Costituisce pertinenza esclusiva di tale appartamento un balcone, di dimensioni piuttosto generose (10,61 mq.), posto sul fronte est dell'edificio e accessibile sia dal soggiorno, che dalla camera da letto.

I serramenti esterni dell'abitazione sono tutti costituiti da finestre in legno, con doppia vetrata termoisolante, dotate di dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno; di medio livello sono attualmente in medio stato di manutenzione e necessiterebbero pertanto di un intervento di manutenzione. La porta d'ingresso all'abitazione è di tipo semplice (non blindato), in legno, di medio livello e in discreto stato di manutenzione, mentre le porte interne sono tutte in legno a battente cieco, di medio livello e in discreto stato.

Tutti i locali dell'abitazione presentano pavimentazioni interamente realizzate in piastrelle di ceramica/gres porcellanato, di medio livello e, nel complesso, in medio stato di manutenzione.

La zona cottura presenta un parziale rivestimento delle pareti realizzato con piastrelle di ceramica/gres porcellanato, di medio livello e in discreto stato di manutenzione.

Il bagno ha una pavimentazione e un parziale rivestimento delle pareti realizzati in piastrelle di ceramica/gres porcellanato di medio livello e in discreto stato di manutenzione; sanitari e rubinetterie sono tutti di medio livello.

Le pareti e i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati di colore bianco e si presentano attualmente in medio/cattivo stato di manutenzione, con alcune porzioni ammalorate; necessiterebbero pertanto di un intervento di manutenzione.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche (di cui non è stato possibile recuperare eventuali certificazioni di conformità), si specifica che nell'unità immobiliare è presente un impianto di riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio collocati nei diversi ambienti e una caldaia a gas posizionata nel soggiorno; l'impianto elettrico risulta in medio stato di manutenzione; tutti i servizi sono infine correttamente allacciati sia alla fognatura che all'acquedotto comunale.

Si segnala la presenza di un camino all'interno del soggiorno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi medio, in considerazione soprattutto della necessità di un intervento di manutenzione che consenta di rendere "abitabili" i locali.

L'illuminamento, il soleggiamento e l'esposizione dei locali risultano buoni (il soggiorno e la camera da letto presentano, infatti, ampie aperture sul fronte est dell'edificio), così come la vista che si gode dagli ambienti dell'abitazione e, in particolare, dal balcone.

Superficie complessiva di circa mq **55,39**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi medio, in considerazione soprattutto della necessità di un intervento di manutenzione che consenta di rendere "abitabili" i locali.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento autonomo, con termosifoni in allumi

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

	nio collocati nei diversi ambienti e una caldaia a gas posizionata nel bagno
<i>Stato impianto</i>	discerto
<i>Potenza nominale</i>	inizio anni '90
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui : mappale 34 sub. 714**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo; altri sono invece di dimensioni leggermente superiori (come quello di cui al mappale 34 sub. 714); uno, infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **14,33**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	inizio anni '90
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in frazione: **Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Numero pratica:** Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868

Intestazione: OMISSIS



Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità abitativa del primo piano, scala "B"

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**  
**Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834**  
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834  
NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità abitativa del primo piano, scala "B"

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**  
**Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868**  
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**  
**Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834**  
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834  
NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: unità abitativa del primo piano, scala "B".**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare, in gran parte dei casi, in un ambito di tolleranza più che accettabile, si segnala l'assenza, nei disegni di progetto, delle due lesene/pilastrini addossate alle pareti del soggiorno e della camera da letto, oltre che una differente giacitura, in corrispondenza della "zona cottura" del soggiorno, del muro di separazione tra l'unità in questione e quella adiacente (tale muratura, nell'elaborato grafico di progetto, "incide" all'interno dell'unità abitativa oggetto della procedura esecutiva, riducendone leggermente la superficie).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la

presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla

Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del

22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla

Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.



#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: unità abitativa del primo piano, scala "B".**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "una-tantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a ██████████
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale



Norme tecniche di attuazione:

art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "unatantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.

Immobile soggetto a convenzione:

SI

Se sì, di che tipo?

convenzione urbanistica

Estremi delle convenzioni:

convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società [REDACTED] con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a

Obblighi derivanti:

Non specificato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: unità abitativa del primo piano, scala "B".**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oltre a differenze dimensionali, alcune delle quali di entità non proprio trascurabile, si segnala l'assenza, nella planimetria catastale, delle due lesene/pilastrini addossate alle pareti del soggiorno e della camera da letto, oltre che una differente giacitura, in corrispondenza della "zona cottura" del soggiorno, del muro di separazione tra l'unità in questione e quella adiacente (tale muratura, nella planimetria catastale, "incide" all'interno dell'unità abitativa oggetto della procedura esecutiva, riducendone leggermente la superficie)

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale con l'esatta rappresentazione dell'unità immobiliare

#### Oneri di regolarizzazione

*aggiornamento della planimetria catastale con l'esatta rappresentazione dell'unità immobiliare*

€ 1.000,00

**Totale oneri: € 1.000,00**

Note: L'entità e la tipologia delle difformità riscontrate sono tali da necessitare della presentazione all'Agenzia del Territorio di una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria con l'esatta rappresentazione dell'immobile. Un'operazione del genere, i cui costi potrebbero essere quantificati in circa €. 1.000,00, non può tuttavia essere effettuata da parte del solo intestatario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, visto che

la correzione da apportare al posizionamento del muro di separazione tra l'unità in questione e quella adiacente coinvolge un'altra proprietà (che deve dare il proprio assenso all'aggiornamento catastale).

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità abitativa del primo piano, scala "B"

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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



**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714



**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Ordinanza di sequestro conservativo delle unità abitative catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/11/2000 ai nn. OMISSIS; Ordinanza di sequestro conservativo delle unità abitative catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, a favore dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS, contro la società OMISSIS, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri [REDACTED]



[REDACTED], contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri [REDACTED]

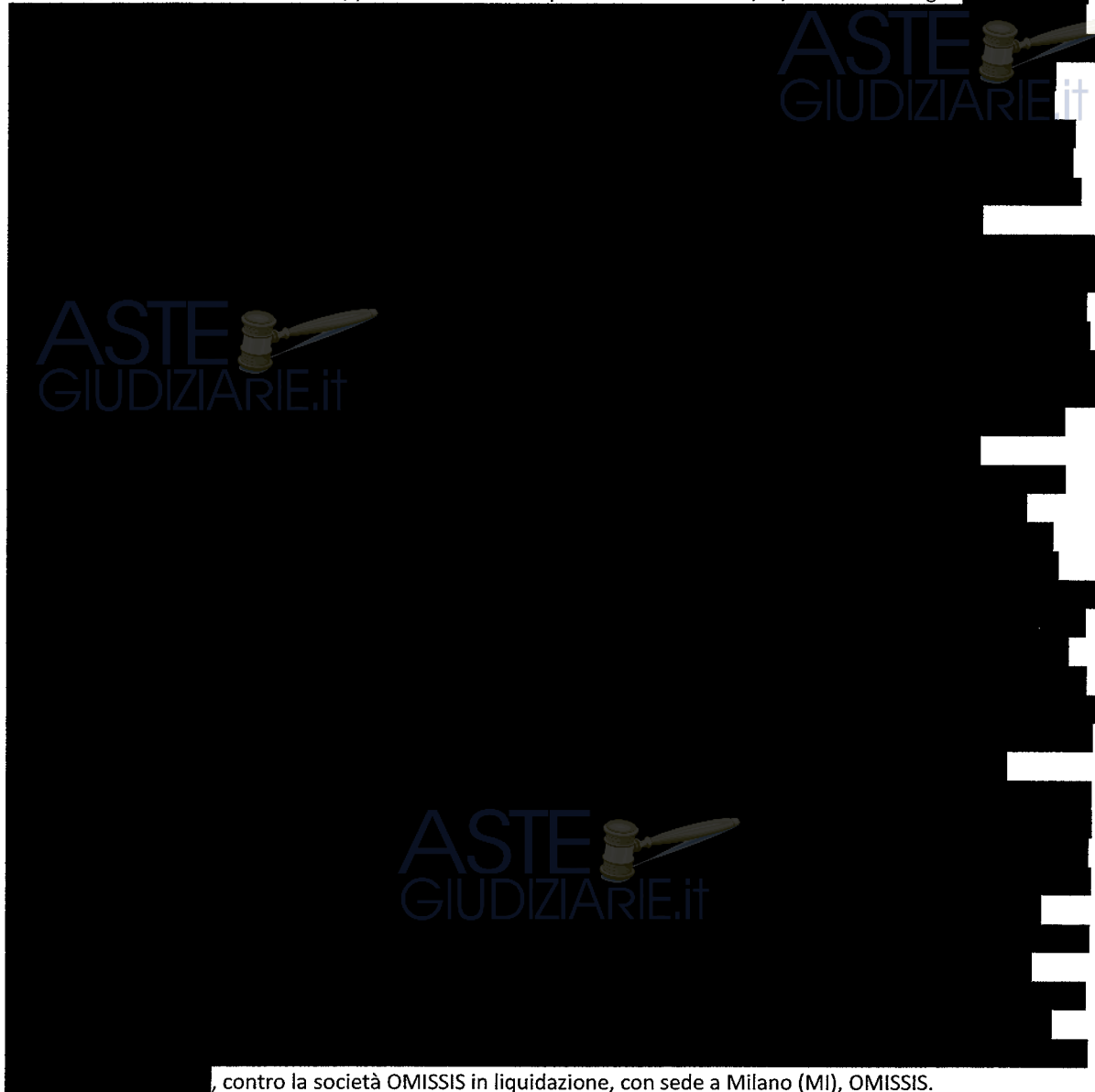
[REDACTED], contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità abitativa del primo piano, scala "B"

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di

Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri



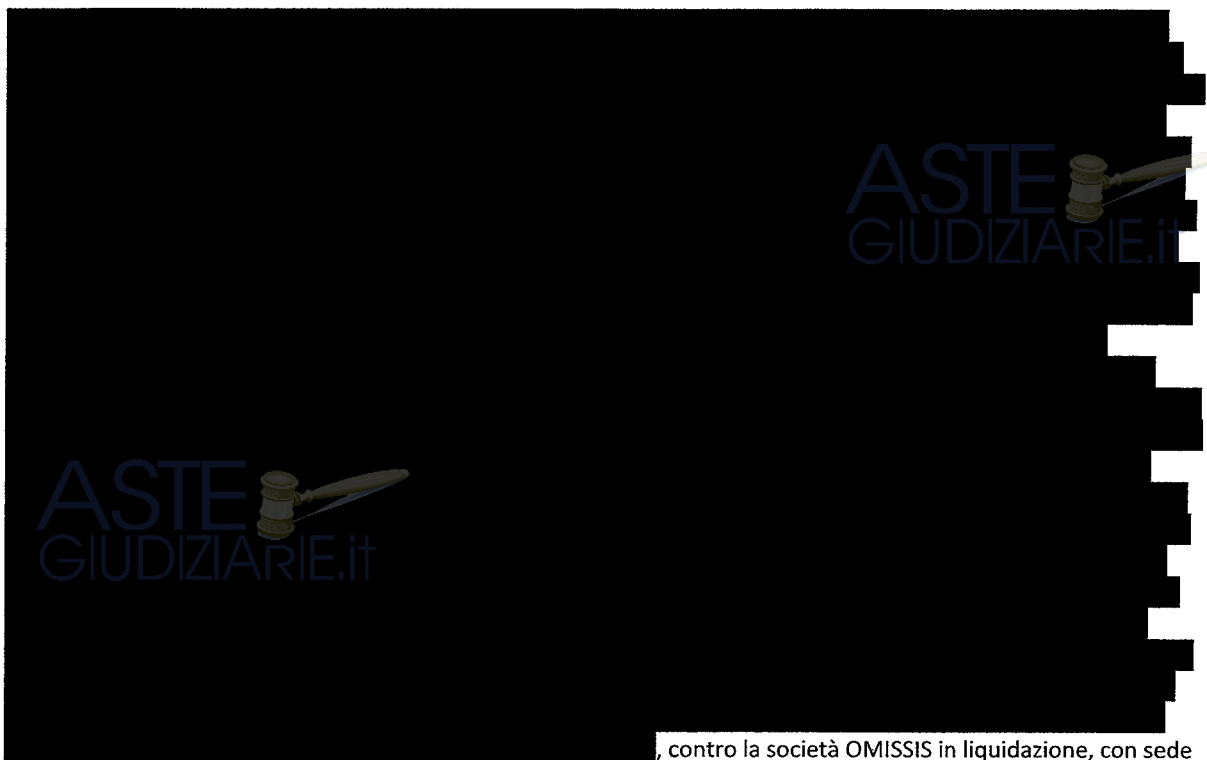
, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri







, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714

#### 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:** unità abitativa del primo piano, scala "B"  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714  
**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

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

**Identificativo corpo:** unità abitativa del primo piano, scala "B"  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €. 22.374,81. L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non conoscendo i millesimi attribuiti alle singole proprietà e non essendo in grado di interloquire ulteriormente con il OMISSIS, in considerazione della consistenza immobiliare piuttosto simile tra le due unità abitative, ritengo congruo ripartire uniformemente tale somma sulle due unità (€. 22.374,81 ciascuna).

#### **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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714

**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale ██████████), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

**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:** unità abitativa del primo piano, scala "B"

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità abitativa	sup lorda di pavimento	44,78	1,00	44,78
Balcone	sup reale netta	10,61	0,33	3,53
		<b>55,39</b>		<b>48,31</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	14,33	1,00	14,33

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

14,33

14,33

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. La presente unità abitativa non risulta divisibile e, insieme al posto-auto di pertinenza, costituisce pertanto un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: unità abitativa del primo piano, scala "B"**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Libero**

Note: Si evidenzia di non essere a conoscenza dei motivi per i quali le chiavi di accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione siano in possesso dell'amministratore del condominio (che pare non ne faccia comunque alcun utilizzo) anziché del legale rappresentante e liquidatore della società debitrice OMISSIS.

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714**

**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mer-

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

cato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

In considerazione anche dell'analisi dei vari prezzi medi di mercato pubblicati sui listini immobiliari o riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si deduce per la zona in cui è ubicata la proprietà oggetto di esecuzione, per unità immobiliari a uso residenziale di tipologia riconducibile a quella in oggetto, un prezzo medio di mercato variabile tra 800,00 e 1.100,00 €/mq.

Sulla base dei valori medi riscontrati si è ritenuto opportuno procedere a una loro correzione, tenendo conto di tutte le circostanze specifiche e influenti che determinano una variazione del valore medio degli immobili in questione, prime fra tutte lo stato di manutenzione delle unità e l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

In considerazione delle buone condizioni di illuminamento, soleggiamento ed esposizione dei locali, oltre che la vista particolarmente favorevole che si gode dai singoli ambienti dell'abitazione, si ritiene opportuno assegnare all'unità abitativa sita al piano primo dell'edificio - scala "B", un prezzo unitario medio di mercato pari a 750,00 €/mq.

Per quanto riguarda invece i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni leggermente superiori a quelli che consentono lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### unità abitativa del primo piano, scala "B". Abitazione di tipo economico [A3] Valleve (BG), via Cambrembo, 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.232,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa	44,78	€ 750,00	€ 33.585,00
Balcone	3,53	€ 750,00	€ 2.647,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.232,50
Valore corpo			€ 36.232,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.232,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.232,50

#### posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714. Posto auto [PA] Valleve (BG), via Cambrembo, 9

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specificato: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto-auto	14,33	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>

unità abitativa del primo piano, scala "B"	Abitazione di tipo economico [A3]	48,31	€ 36.232,50	€ 36.232,50
posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 714	Posto auto [PA]	14,33	€ 8.000,00	€ 8.000,00



#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 22.374,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 20.857,69
Valore diritto e quota	€ 20.857,69

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.857,69
---	-------------



**Lotto: 3 - posto-auto coperto del piano interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.

**Posto auto [PA] sito in frazione:** Località Cambrembo, via Cambrembo, 9

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

Note: Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 708, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq., superficie 12 mq., rendita € €. 22.21

**Confini:** A ovest confina con il corsello comune, a nord confina con l'accesso al piano interrato e con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune, a est confina con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune e a sud confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 709).

Note: L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 708), dalla denuncia di variazione n°3405.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013877, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in

località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8 Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brema Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo (come quello di cui al mappale 34 sub. 708); altri sono invece di dimensioni leggermente superiori; uno, infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **10,66**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in

quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

#### Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia





Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "un tantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a ██████████
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

### Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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.

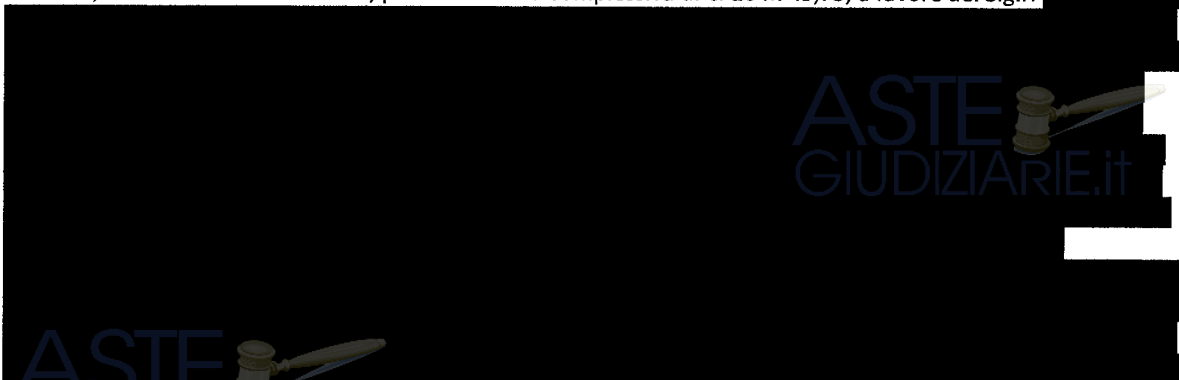
Note: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri





contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri



[REDACTED], contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708

#### 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708  
**Posto auto [PA]** sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9

##### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

##### 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	10,66	1,00	10,66
		<b>10,66</b>		<b>10,66</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 al-

tezza 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. Il presente posto-auto costituisce pertanto un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mercato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00..

**12.3 Valutazione corpi:**

**posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708. Posto auto [PA] Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specifica-



to: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto-auto	10,66	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 708	10,66	€ 6.000,00	€ 6.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 6.000,00
Valore diritto e quota	€ 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.000,00
---	------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 4 - posto-auto coperto del piano interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.

**Posto auto [PA] sito in frazione:** Località Cambrembo, via Cambrembo, 9

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

Note: Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 709, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 12 mq., rendita € €. 24.43

**Confini:** A ovest confina con il corsello comune, a nord confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 708) e a est e a sud confina con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune.

Note: L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 709), dalla denuncia di variazione n°3406.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013879, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8

Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brembo Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui : mappale 34 sub. 709**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo (come quello di cui al mappale 34 sub. 709); altri sono invece di dimensioni leggermente superiori; uno, infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **10,66**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.



**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

**Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "unquantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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.

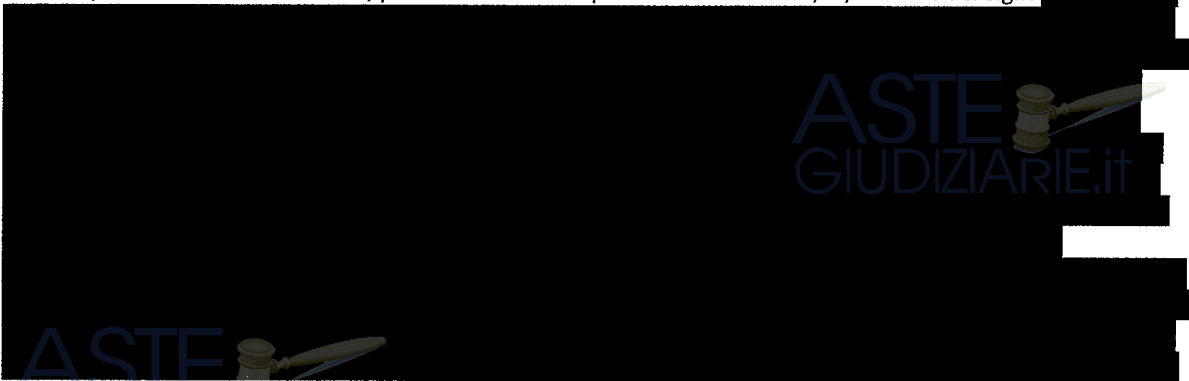
Note: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

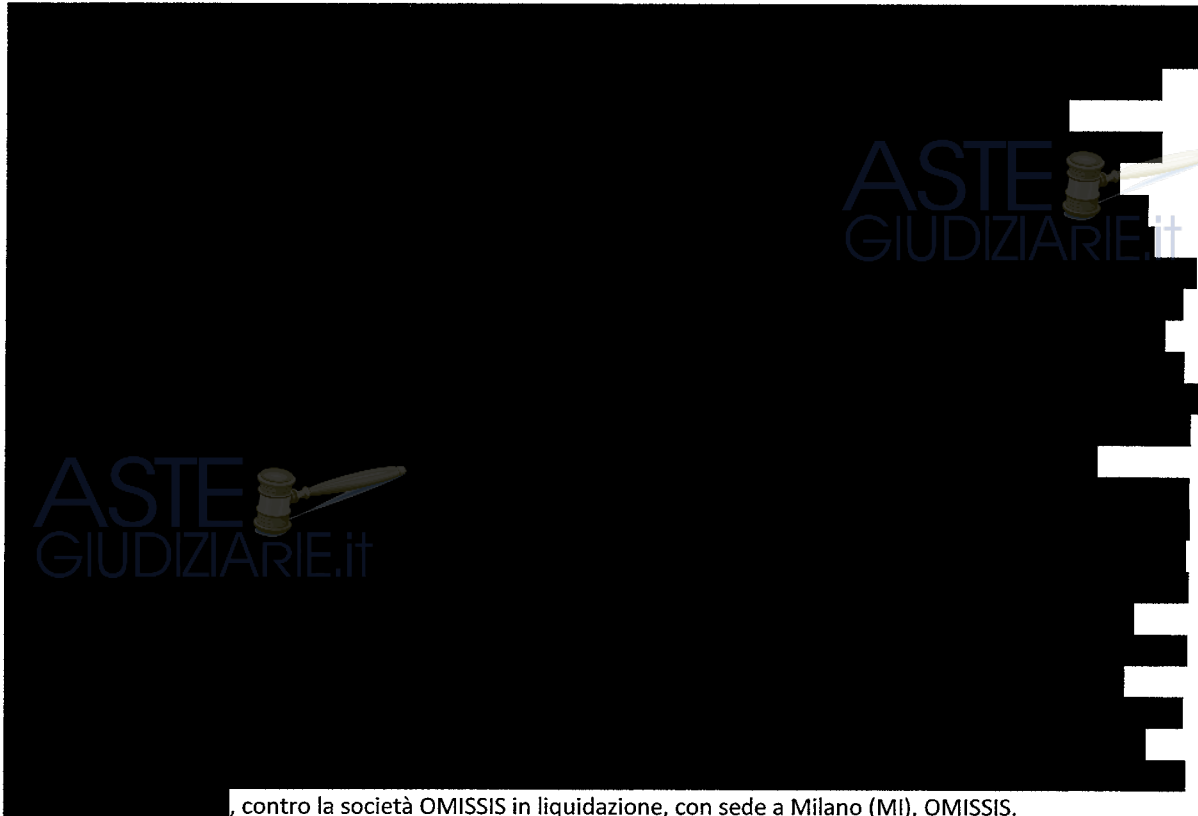
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri



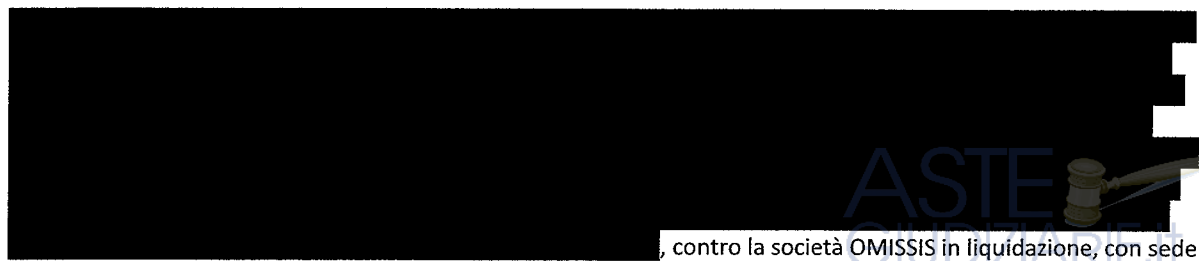


, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri





, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709

#### 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709  
**Posto auto [PA]** sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

**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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	10,66	1,00	10,66
		<b>10,66</b>		<b>10,66</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 al-

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

tezza 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. Il presente posto-auto costituisce pertanto un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mercato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00..

**12.3 Valutazione corpi:**

**posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709. Posto auto [PA] Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specifica-



to: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto-auto	10,66	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 709	Posto auto [PA]	10,66	€ 6.000,00	€ 6.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 6.000,00  
 Valore diritto e quota € 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.000,00

**Lotto: 5 - posto-auto coperto del piano interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.

**Posto auto [PA] sito in frazione:** Località Cambrembo, via Cambrembo, 9

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

Note: Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 710, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie 13 mq., rendita € €. 26.65

**Confini:** A ovest e a nord confina con il corseello comune, a est confina con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune e a sud confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 711).

Note: L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 710), dalla denuncia di variazione n°3407.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013883, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8



Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brembo Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui : mappale 34 sub. 710**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo (come quello di cui al mappale 34 sub. 710); altri sono invece di dimensioni leggermente superiori; uno, infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **11,75**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

**Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "una-tantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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.

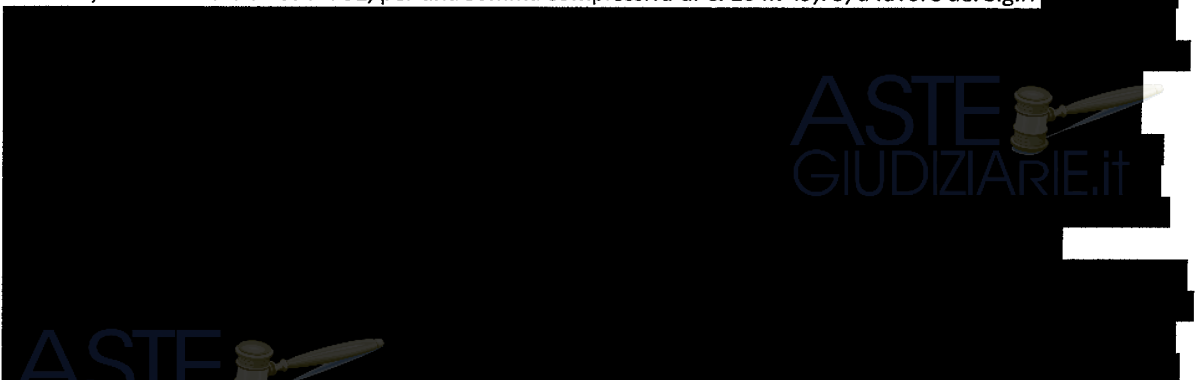
Note: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

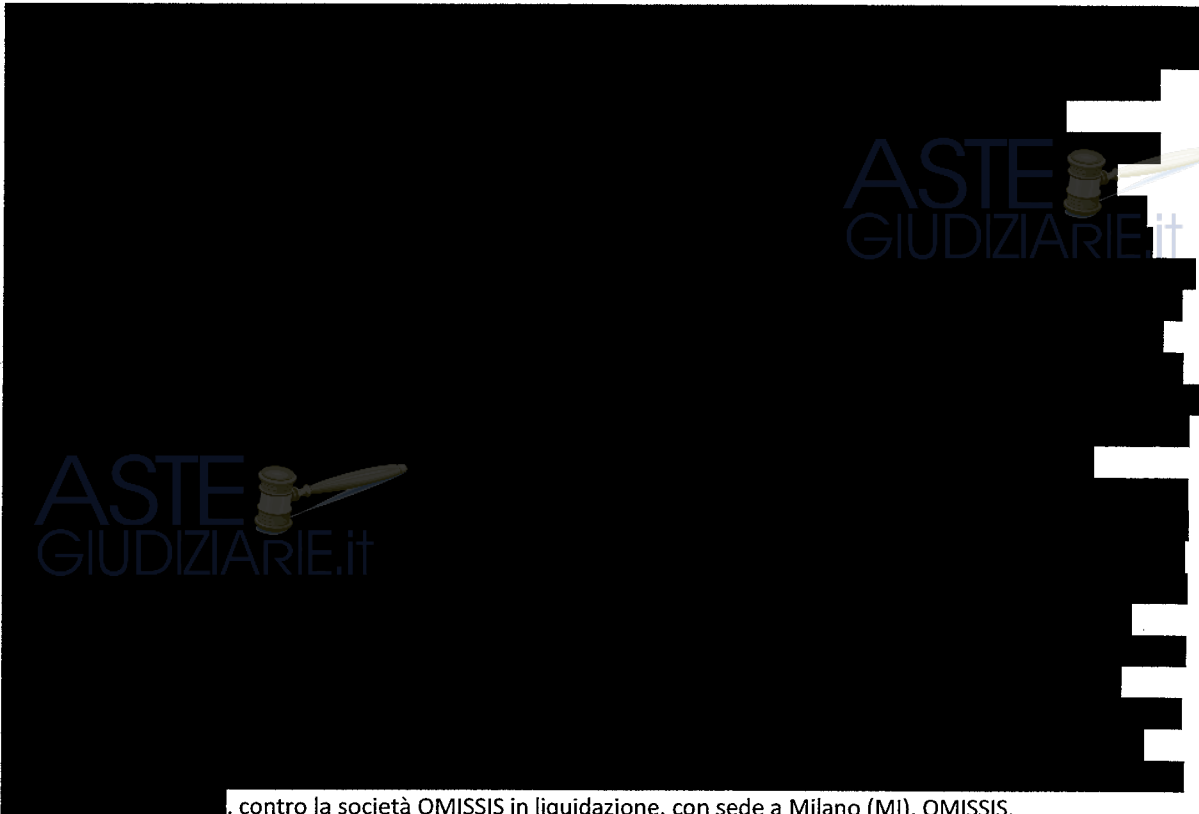
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri





, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri



[REDACTED] contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710

## 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710  
**Posto auto [PA]** sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

**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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	11,75	1,00	11,75
		<b>11,75</b>		<b>11,75</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 al-

tezza 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. Il presente posto-auto costituisce pertanto un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mercato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00..

**12.3 Valutazione corpi:**

**posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710. Posto auto [PA] Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specifica-



to: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto-auto	11,75	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 710	Posto auto [PA]	11,75	€ 6.000,00	€ 6.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 6.000,00  
 Valore diritto e quota € 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Lotto: 6 - posto-auto coperto del piano interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.

**Posto auto [PA] sito in frazione:** Località Cambrembo, via Cambrembo, 9

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

Note: Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 726, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie 18 mq., rendita € €. 35.53

**Confini:** A ovest confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 727), a nord confina con il corseello comune e con il vano scala condominiale, a est confina con il corseello comune e con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 712) e a sud confina con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune.

Note: L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 710), dalla denuncia di variazione n°3411.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013889, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in

località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8 Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brembo Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui : mappale 34 sub. 726**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo; altri sono invece di dimensioni leggermente superiori (come quello di cui al mappale 34 sub. 726); uno, infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **16,47**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in

quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

#### Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "unatantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a ██████████
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726

## 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726  
**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

### 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	16,47	1,00	16,47
		<b>16,47</b>		<b>16,47</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 al-

tezza 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. Il presente posto-auto costituisce pertanto un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mercato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni leggermente superiori a quelli che consentono lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726. Posto auto [PA] Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e





delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specificato: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto-auto	16,47	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 726	Posto auto [PA]	16,47	€ 8.000,00	€ 8.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 8.000,00

Valore diritto e quota € 8.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 7 - posto-auto coperto del piano interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.

**Posto auto [PA] sito in frazione:** Località Cambrembo, via Cambrembo, 9

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

Note: Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 728, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq., superficie 15 mq., rendita € €. 31.09

**Confini:** A ovest confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 729), a nord e a est confina con il corsetto comune e a sud confina con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune.

Note: L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 710), dalla denuncia di variazione n°3412.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013893, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8

Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brembo Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui : mappale 34 sub. 728**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo (come quello di cui al mappale 34 sub. 728); altri sono invece di dimensioni leggermente superiori; uno, infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **13,55**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

**Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "unquantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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.

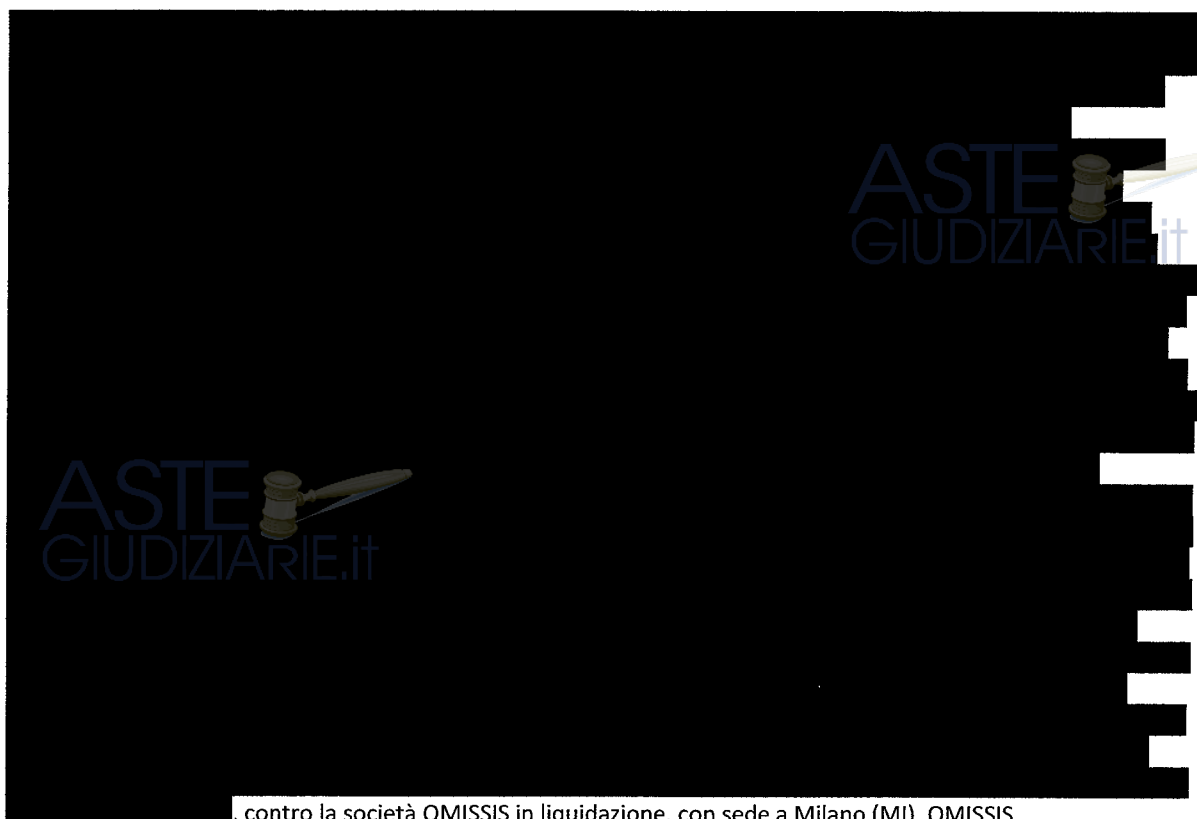
Note: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri

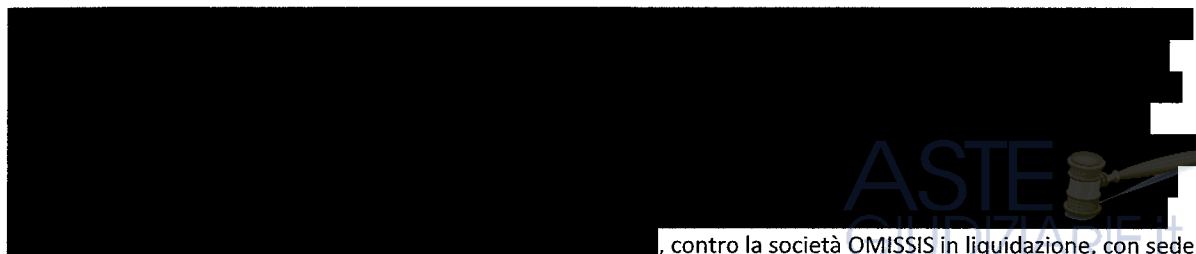


, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri





a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728

## 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728  
**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

**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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	13,55	1,00	13,55
		<b>13,55</b>		<b>13,55</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 al-



tezza 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. Il presente posto-auto costituisce pertanto un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mercato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00..

**12.3 Valutazione corpi:**

**posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728. Posto auto [PA] Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specifica-



to: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto-auto	13,55	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 728	Posto auto [PA]	13,55	€ 6.000,00	€ 6.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 6.000,00  
 Valore diritto e quota € 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 8 - posto-auto coperto del piano interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.

**Posto auto [PA] sito in frazione:** Località Cambrembo, via Cambrembo, 9

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

Note: Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 729, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq., superficie 27 mq., rendita € €. 55.52

**Confini:** A ovest confina con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune, a nord confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 730) e con il corsello comune, a est confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 728) e a sud confina con le aree esterne di pertinenza di proprietà comune.

Note: L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 710), dalla denuncia di variazione n°3413.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013899, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in

località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8 Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brema Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui : mappale 34 sub. 729**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo; altri sono invece di dimensioni leggermente superiori; uno (quello di cui al mappale 34 sub. 729), infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **24,95**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in

quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

#### Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "unantantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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:** Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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.

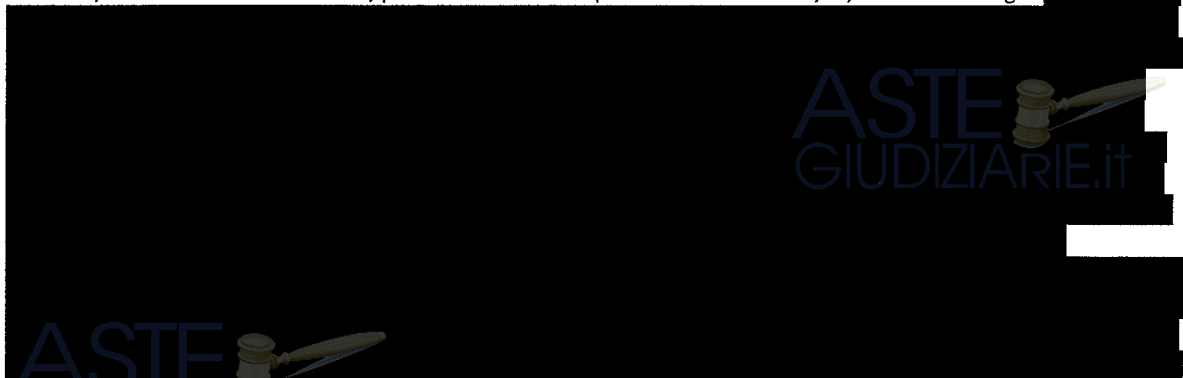
**Note:** Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri





, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729

## 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729  
**Posto auto [PA] sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale [REDACTED]), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

**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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	24,95	1,00	24,95
		<u>24,95</u>		<u>24,95</u>

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 al-

tezza 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. Il presente posto-auto costituisce pertanto un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mercato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

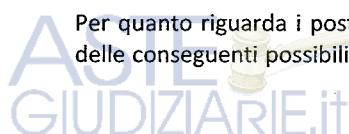
Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00..

**12.3 Valutazione corpi:**

**posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729. Posto auto [PA] Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specifica-



to: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Posto-auto	24,95	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
	posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 729	24,95	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 10.000,00

Valore diritto e quota € 10.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.000,00

**Lotto: 9 - posto-auto coperto del piano interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS OMISSIS;

Note: Si segnala che, con la variazione catastale del 1999, gli spazi del piano interrato dell'edificio sono stati completamente modificati rispetto al progetto originario e alla situazione catastale preesistente, con una completa redistribuzione dei posti-auto e delle parti comuni. Tale radicale modifica, che ha dato origine alle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 (oggetto della procedura esecutiva) è stata tuttavia effettuata coinvolgendo spazi comuni e unità immobiliari di proprietà di altri soggetti, e non soltanto della società OMISSIS. In altri termini, l'odierna e nuova distribuzione degli spazi del piano interrato comporta che, almeno in via parziale, gli attuali posti-auto oggetto della procedura esecutiva insistono su aree che, all'atto della variazione catastale (in data 03/03/1999) non erano di proprietà esclusiva della società OMISSIS. In considerazione di quanto sopra specificato, non è pertanto possibile attestare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731 in capo alla società OMISSIS. La situazione sopra esposta, da cui deriva l'impossibilità di attestare la piena proprietà dei posti-auto oggetto della procedura esecutiva in capo alla società OMISSIS, è stata dal sottoscritto comunicata al G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli e discussa altresì in occasione dell'udienza del 10/05/2019. In considerazione, tuttavia, dei contenuti della relazione notarile redatta il 09/05/2019 OMISSIS e depositata dal creditore procedente (in cui è stato evidenziato che sono trascorsi oggi più di vent'anni dalla variazione catastale n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in virtù della quale sono stati ridistribuiti gli spazi relativi ai posti-auto e alle parti comuni del piano interrato dell'edificio), il G.E. Dr.ssa Giovanna Golinelli ha rimesso il fascicolo al sottoscritto per la conclusione della relazione peritale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 11/CA, particella 34, subalterno 731, indirizzo via Cambrembo, piano S1, comune Valleve, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie 13 mq., rendita € €. 28.87

Confini: A ovest confina con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 730), a nord confina con il vano scala condominiale e con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 732), a est confina con il corsello comune e a sud confina con il corsello comune e con altro posto-auto (di cui al mappale 34 sub. 730).

Note: L'attuale identificazione catastale dei posti-auto deriva dalla denuncia di costituzione n°14876.2/1992 del 17/12/1992, in atti dal 26/01/1999, per costituzione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 6 a 69, dalla denuncia di variazione n°D01098.1/1999 del 03/03/1999, in atti dal 03/03/1999, per fusione e divisione delle unità immobiliari di cui al mappale 34 sub. da 38 a 68 e sub. 71 (tra cui le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva), oltre che, per il posto-auto in questione (di cui al mappale 34 sub. 710), dalla denuncia di variazione n°3415.1/2018 del 30/01/2018, protocollo n°BG0013903, presentata per aggiornamento planimetrico.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare si trova in

località "Cambrembo" a Valleve (BG), a circa 55 Km. da Bergamo, 3,5 Km. dal piccolo centro del paese e 2,8 Km. circa da San Simone (BG), località sciistica piuttosto nota del comprensorio "Brema Super Ski", da due anni con impianti chiusi per alcune vicende giudiziarie. Non facilmente accessibile e con immobili di non recente edificazione quasi esclusivamente destinati a residenza stagionale, la zona non ha né servizi né attrezzature pubbliche e commerciali, che mancano, tra l'altro, anche nel piccolo centro del Comune di Valleve. In considerazione della sua poco agevole accessibilità, della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona (anche a causa della chiusura degli impianti sciistici), la località in questione risulta, nel complesso, attualmente priva di qualsiasi interesse immobiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui : mappale 34 sub. 731**

Il posto-auto si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Quadrifoglio", sito in località Cambrembo a Valleve (BG), adibito a residenza stagionale.

Il complesso edilizio risulta articolato in quattro corpi di fabbrica, ognuno dei quali si sviluppa su un totale di tre piani fuori terra, con un piano parzialmente interrato che ospita i posti-auto di pertinenza di tutte le unità abitative.

Tutti i fabbricati presentano facciate intonacate e tinteggiate, con una piccola zoccolatura inferiore in pietra (presente sia al piano terra che al piano interrato). I serramenti esterni delle unità a destinazione commerciale del piano terra sono in tutti in legno, con dispositivi di oscuramento costituiti da persiane in legno o (per le finestre del piano secondo/sottotetto) da ante interne in legno. I balconi hanno parapetti costituiti da doghe in legno fissate su profili metallici. Il tetto, a più falde, presenta infine una struttura in legno e un manto di copertura, recentemente rifatto, costituito da scandole in pietra. Realizzato con finiture di medio/discreto livello, l'edificio si trova, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Internamente, i vani scala condominiali presentano pavimentazioni in gres porcellanato e gradini in pietra, di medio/discreto livello e in discreto stato di manutenzione.

I posti-auto ubicati al piano interrato dell'edificio sono costituiti da spazi destinati alla sosta di autoveicoli, attualmente non ancora fisicamente delimitati (nonostante risultino, comunque, correttamente identificati a livello catastale) in quanto le opere dell'intero piano non sono ancora completamente terminate (devono, infatti, essere ancora realizzate tutte le pavimentazioni e alcune finiture, oltre che completata la controsoffittatura).

La maggior parte dei posti-auto ha dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo (come quello di cui al mappale 34 sub. 731); altri sono invece di dimensioni leggermente superiori; uno, infine, ha dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli.

L'altezza netta interna del piano interrato e, quindi, di tutti i posti-auto è pari a 2,40 m.

Superficie complessiva di circa mq **12,96**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione del posto-auto può definirsi mediocre in

quanto le opere dell'intero piano non risultano ancora completamente terminate.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	inizio anni '90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, prot. 868

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione del nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 868

#### Numero pratica: Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992, prot. 834

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di completamento del corpo "C" del complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1992 al n. di prot. 834

NOTE: La presente pratica edilizia è relativa alla realizzazione delle opere per il completamento del corpo "C" del complesso edilizio (quello in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione).

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda i posti-auto del piano interrato dell'edificio, le loro dimensioni e il loro posizionamento non corrispondono minimamente a quanto rilevato in occasione del sopralluogo (si segnala infatti che l'attuale conformazione dell'intero piano interrato risulta completamente differente dagli elaborati grafici di progetto).

Note: Le indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG), per le quali sono stati necessari ben quattro accessi, hanno consentito l'acquisizione di una documentazione soltanto parziale delle pratiche edilizie che hanno interessato, negli anni, il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Grazie a tale documentazione è stato comunque possibile ricostruire le vicende salienti relative all'edificazione del complesso immobiliare. Le difformità riscontrate necessiterebbero, normalmente, di essere oggetto di una pratica autorizzativa in sanatoria. La situazione riscontrata in occasione delle indagini svolte presso il Comune di Valleve (BG) e la presa visione, soltanto parziale, delle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, mi hanno fatto tuttavia ipotizzare che possano esistere pratiche edilizie più recenti che riportino una situazione dell'edificio più aggiornata e, forse, conforme al suo attuale stato di fatto. Tale ipotesi è avallata dal fatto che, per quanto riguarda il piano interrato dell'edificio, sembra sia stato presentato un progetto (di cui non è stato tuttavia possibile reperire alcuna documentazione), con una differente articolazione dei posti-auto e una compartimentazione degli spazi dettata da specifiche prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In considerazione di quanto sopra specificato, benché non possa essere attestata la conformità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto all'ultimo progetto visionato (allegato alla Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992), in assenza di ulteriori verifiche in merito, non si ritiene opportuno procedere con la quantificazione dei costi di presentazione di un'eventuale pratica autorizzativa in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Note generali: Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Valleve (BG) risulta che in data 03/01/2002 OMISSIS, quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano, ha richiesto al Sindaco del Comune di Valleve (BG) il rilascio del Certificato di abitabilità per gli immobili del complesso edilizio in questione. A seguito di tale richiesta, in data 31/01/2002, il Sindaco del Comune di Valleve (BG) ha risposto che, per quanto riguarda il complesso immobiliare, non è stato formalmente rilasciato alcun Certificato di abitabilità, ma risultano depositate agli atti di questo Comune due distinte richieste di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n°425 del 22/04/1994, complete del certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e della documentazione obbligatoria prevista dal medesimo art. 4; poiché sono decorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art. 4 del medesimo D.P.R. dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si ritiene pertanto attestata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 03/04/2014
Zona omogenea:	sistema insediativo, "tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto", destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 26.1.3 - Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto. Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni". Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "unquantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato esecutivo in località Cambrembo" stipulata dalla società ██████████ con il Comune di Valleve (BG) con atto del 05/06/1987 a
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731.  
Posto auto [PA] sito in frazione: Località Cambrembo, via Cambrembo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda il posto-auto in questione, oltre a differenze dimensionali di modesta entità, che potrebbero rientrare in un ambito di tolleranza più che accettabile, non si segnala alcuna difformità.

Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1994 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: Con tale atto la società OMISSIS ha acquistato dalla società OMISSIS, OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con il mappale 34 sub. da 6 a 18, da 20 a 66, 68 e 69, oltre alla relativa quota di comproprietà proporzionale delle parti comuni censite con il mappale 34 sub. 1, 2, 3, 4 e 5. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/1995 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: Atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva. Si specifica che nell'atto sopra citato è precisato che la quota di comproprietà indivisa degli enti comuni di cui ai subalterni 1 e 3, di pertinenza delle unità immobiliari distinte ai subalterni 19 e 67, non è compresa nella vendita.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, numero di repertorio 2377; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164749.75; Note: In forza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 24/04/2012, con tale atto viene istituita un'ipoteca giudiziale sulle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, per una somma complessiva di €. 164.749,75, a favore dei Sig.ri







, contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario redatto dal Tribunale di Bergamo in data 31/10/2017, numero di repertorio 11214/2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2018 ai nn. OMISSIS; Con tale atto viene sancito il verbale di pignoramento delle unità immobiliari catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Valleve (BG), al foglio 11 della sezione di Cambrembo - CA, con i mappali 34 sub. 12 e 34 sub. 18, 34 sub. 708, 34 sub. 709, 34 sub. 710, 34 sub. 714, 34 sub. 718, 34 sub. 726, 34 sub. 728, 34 sub. 729 e 34 sub. 731, a favore dei Sig.ri



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

██████████ contro la società OMISSIS in liquidazione, con sede a Milano (MI), OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731

## 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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731  
**Posto auto [PA]** sito in Valleve (BG), via Cambrembo, 9

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Quadrifoglio" (codice fiscale ██████████), amministrato dal OMISSIS. Interpellato in merito alla situazione della proprietà nei confronti dell'amministrazione condominiale, il OMISSIS mi ha trasmesso un riepilogo delle spese dal 01/01/2000 (al cambio di amministrazione) a carico delle sole due unità abitative oggetto della procedura esecutiva, che ammontano a complessivi €. 44.749,61. Non risultano pertanto spese condominiali scadute e insolute per il posto-auto in questione.

**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:** posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto-auto	sup lorda di pavimento	12,96	1,00	12,96
		<b>12,96</b>		<b>12,96</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 al-

tezza 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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno suddividere le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in nuove distinti lotti, assegnando a ciascuna delle due unità abitative un posto-auto esclusivo di pertinenza (sul totale dei nove posti-auto presenti) e creando successivamente un lotto per ognuno dei sette posti-auto rimanenti. Il presente posto-auto costituisce pertanto un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Il posto-auto, che risulta ancora non ultimato, sembra non venga utilizzato.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

- Agenzie immobiliari della Provincia di Bergamo

- Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, per immobili con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di stima, si constata che il mercato è sostanzialmente inattivo, anche in considerazione della mancanza di servizi e della progressiva perdita della vocazione turistica della zona.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore. Ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00..

**12.3 Valutazione corpi:**

**posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731. Posto auto [PA] Valleve (BG), via Cambrembo, 9**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per quanto riguarda i posti-auto, in considerazione del loro attuale stato di fatto, delle loro dimensioni e delle conseguenti possibilità di utilizzo, si è ritenuto differenziarne il valore, così come di seguito specifica-



to: - ai posti-auto con dimensioni tali da consentire lo stazionamento di un solo autoveicolo è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 6.000,00; - ai posti-auto di dimensioni leggermente superiori è stato attribuito un valore di stima pari ad €. 8.000,00; - al posto-auto con dimensioni tali da consentire l'eventuale stazionamento di due autoveicoli è stato infine attribuito un valore di stima pari ad €. 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto-auto	12,96	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	posto-auto coperto sito al piano interrato dell'edificio di cui al mappale 34 sub. 731	12,96	€ 6.000,00	€ 6.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 6.000,00
Valore diritto e quota	€ 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.000,00
---	------------

**Allegati**

## Allegato n°1

copia della Concessione Edilizia n°1/87 del 05/06/1987, della Concessione Edilizia n°11/91 del 17/04/1992 e della richiesta di rilascio del Certificato di abitabilità del 2002 con la relativa risposta

## Allegato n°2

copia dell'estratto del Piano delle Regole del P.G.T. relativo alla zona di ubicazione del complesso edilizio e dell'art. 26.1.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione

## Allegato n°3

copia delle visure storiche delle unità immobiliari

## Allegato n°4

copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari

## Allegato n°5

copia delle note di trascrizione dell'atto di compravendita delle unità immobiliari, dell'atto ricognitivo di verificata condizione sospensiva, dell'atto di trasferimento della sede della società e dell'ordinanza di sequestro conservativo,

della nota d'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e della nota di trascrizione del pignoramento

Allegato n°6

copia del regolamento condominiale e del riepilogo delle spese a carico delle due unità abitative oggetto della procedura esecutiva trasmesso dall'amministratore condominiale

Allegato n°7

estratti dell'ortofotogrammetria, della Carta Tecnica Regionale e della mappa catastale relative alla zona di ubicazione delle unità immobiliari

Allegato n°8

planimetrie di rilievo, con riepilogo delle superfici, delle unità immobiliari

Allegato n°9

documentazione fotografica

26-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristiano Coltura**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it