

# TRIBUNALE DI BERGAMO

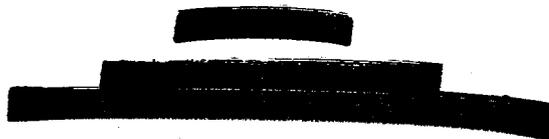
Esecuzione Immobiliare n° 428/2013 Reg. Es.

promossa da:

**UNICREDIT S.p.A.**

rappresentata e difesa, dall'avv. **Riccardo de Lodi**,  
con studio in Milano, Galleria Unione, 3

contro:



Giudice:

**dott. Giovanni Panzeri**

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato:

**architetto Massimo Fanizza**

iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della  
provincia di Bergamo al n° 1737

iscritto all'Albo degli Esperti Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n° 342,

con studio in Trezzo sull'Adda(Mi), Via Carcassola 13,  
Tel/Fax 02.92092680, e-mail: mfanizza@tiscali.it



## MANDATO

Nel corso dell'udienza del 22 settembre 2014, il Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Panzeri, nominava il sottoscritto arch. Massimo Fanizza per l'incarico di esperto estimatore dei beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento secondo la formula di rito.

## PREMESSA

Al mappale 3971 di cui al Foglio 9 con destinazione "Strada" come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Boltiere, non viene attribuita una valorizzazione economica poiché, come stabilito dalla Convenzione stipulata in sede di piano di lottizzazione, dette aree risultano destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto della presente procedura esecutiva, risulta essere un fabbricato unifamiliare costituito da due piani fuori terra e interrato, giardino, autorimessa interrata e area pertinenziale costituente parte della strada di accesso al detto fabbricato, siti nel Comune di Boltiere (BG), in Via P. Borsellino 24.

#### **Il bene risulta essere così censito catastalmente:**

N.C.E.U. di Bergamo, Comune di Boltiere (BG) Codice: A950

Foglio 3, Particella 4312, Sub 1, Cat. A/8, Cl. U, Consistenza 18 vani, piano



S1 – T – 1, R.C. € 2.556,46

Foglio 3, Particella 4312, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 215 mq, piano S1, R.C. € 466,36

N.C.T. di Bergamo, Comune di Boltiere (BG) Codice: A950

Foglio 9, Particella 3971, Qualità Sem. Irr. Arb., Cl. 1, Superficie are 02.75, R.D. € 2,84, R.A. € 2,41.

**Confini:**

Confine del foglio di mappa, mappali 333, 4160, 3973, 3579, 3580, 3969,3998 3793, 3973, 3579, 3580, 3969, 3998.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni come sopra identificati, sono siti nel Comune di Boltiere (BG), in Via P. Borsellino, 24.

Gli stessi sono ubicati nella parte ovest del centro abitato, in una zona a destinazione residenziale, non distante dal centro storico del comune, ove si trovano tutti i principali servizi.

Il comune di Boltiere, che dista circa 12 Km da Bergamo, è interessato dal passaggio della SS 525, che collega Bergamo a Milano tramite la SS 11 e il più vicino punto di accesso alla rete autostradale si trova a circa 5 km.

Oggetto della presente procedura è un edificio di tipo monofamiliare, costituito da tre piani, di cui due fuori terra e uno interrato, dove trova collocazione anche l'autorimessa.

L'area su cui sorge l'edificio confina sul fronte principale a sud con la strada



d'accesso alla lottizzazione e con un altro lotto residenziale, sui restanti fronti con area agricola e con altri lotti residenziali. L'area è delimitata da una recinzione su tutto il perimetro, sul lato nord tuttavia è attualmente compresa all'interno dell'area recintata una fascia lunga tutto il fronte e profonda dieci metri che risulta di proprietà del confinante, quindi sull'effettivo confine di proprietà di quel fronte non vi è recinzione. Gli accessi pedonale e carrabile si trovano sul fronte principale a sud, prospiciente la strada di accesso alla lottizzazione.

Il lotto su cui sorge l'edificio misura complessivamente circa mq 3118, con una superficie netta destinata a giardino e aree pavimentate di circa mq 2480, oltre a una piscina scoperta di mq 130.

L'abitazione, disposta su tre piani, ha al piano terra una superficie lorda di mq 362, con un'altezza da metri 3,10 a 3,60 nei locali principali e di metri 2,80 nei disimpegni; la stessa è costituita da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, dispensa, due camere, tre bagni, living, studio, ripostiglio, tre disimpegni e due vani scala, oltre a un veranda di mq 76.

Al piano primo la superficie lorda è di mq 196, con un'altezza di metri 3,30; la stessa è costituita da camera, salotto, cabina armadio-panic room, sala da bagno, area relax, serra-solarium, due disimpegni e vano scala, oltre a una terrazza di mq 15.

Al piano interrato la superficie lorda è di mq 453 con un'altezza di metri 2,80, e un'area di altezza pari a metri 2,55; la stessa è costituita da locale di sgombero, bagno, cantina vini, caveau, due guardaroba, lavanderia-stireria, stenditoio, cottura, lavanderia con servizio igienico, disimpegno e due vani scala, oltre a locali tecnici per centrale termica di mq 73, area tecnica e locale impianti piscina di mq 25.

Un'autorimessa di mq 233 con antistante un'area coperta per sosta e manovra di mq 44, con un'altezza da metri 3,05 a metri 2,40.



L'edificio è contraddistinto da facciate interamente rivestite in pietra naturale "travertino" e da ampie vetrate, con i volumi che contraddistinguono l'ingresso e il vano scala principale definiti da facciate e copertura a vetri di tipo continuo, montati su struttura interna in legno. Un'ampia veranda e l'adiacente piscina scoperta contraddistinguono gli spazi esterni.

Internamente l'edificio è caratterizzato al piano terra dagli ampi ambienti della zona giorno da una parte, in cui centralmente è presente un camino a doppio affaccio, camere con studio e living dall'altra. Al piano primo è collocata la zona notte principale, con sala da bagno e zona relax. Al piano interrato trovano posto i locali accessori, come un ampio ambiente caratterizzato dalla presenza di una vetrata a contatto con la vasca della piscina esterna che ne permette la visione di tutta la parte sommersa, una cantina a temperatura e umidità controllata, un caveau con porta blindata di sicurezza, altri ambienti di servizio, locali tecnici e l'ampia autorimessa.

I beni attualmente abitati, si presentano in ottimo stato di manutenzione sia nelle parti esterne che interne.

La struttura verticale del piano interrato è realizzata in cemento armato gettato in opera, con contropareti in mattoni forati.

Il pavimento di tutto il piano interrato poggia su vespaio areato ed è presente un'intercapedine su parte dei muri perimetrali. I muri divisorii di questo piano sono in blocchi cavi in calcestruzzo o tavolato in laterizio forato, intonacati a gesso.

La struttura orizzontale è costituita da solaio tipo predalles, composto da lastre prefabbricate, armate con rete elettrosaldata e tralicci in acciaio, alleggerite con blocchi di polistirolo. Per i piani fuori terra la struttura è in travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, mentre i solai del piano primo e di copertura sono in calcestruzzo e laterizio. Quest'ultima è stata



realizzata con soletta piana e strato di ghiaia superiore.

Le murature esterne dell'edificio, sono realizzate con cassavuota isolata, rivestite esternamente in pietra.

Le suddivisioni interne sono realizzate con tavolato in laterizio forato, finitura a intonaco e gesso.

I controsoffitti sono realizzati in cartongesso.

La canalizzazione per la raccolta delle acque piovane e incassata negli spessori murari.

I serramenti esterni sono in legno/alluminio provvisti di vetrate isolanti termoacustiche con profilati a taglio termico, dotati di oscuranti. Alcuni serramenti sono motorizzati.

I cancelli pedonale e carrale di accesso alla proprietà, sono realizzati in struttura metallica e rivestiti in legno, entrambi motorizzati.

Le porte interne sono di diversa tipologia, in legno laccato o in vetro satinato, scorrevoli o a battente. Nel collegamento tra i locali interrati e l'autorimessa è presente una porta REI.

La scala principale di collegamento tra i tre piani è di forma circolare, presenta struttura e parapetti in acciaio lucido e pedate in legno. La stessa è contenuta in un vano costituito da pareti e soffitto completamente vetriati.

La scala di servizio, che collega il piano terra con l'interrato, è in cemento armato con rivestimento superficiale in pietra.

La bussola dell'ingresso principale è costituita da un vano a doppia altezza.

Le pareti che danno sul vano dell'ingresso sono rivestite in pietra come gli esterni.

Complessivamente sono presenti sei locali destinati a bagno in tutta l'abitazione, con dotazioni di materiali, sanitari e finiture degli ambienti differenti, con due aree relax dotate di vasche con idromassaggio. Al piano interrato è presente un bagno turco, con finiture ancora in corso di



realizzazione.

La pavimentazione del piano terra è in pietra naturale per cucina, un bagno e i disimpegni, mentre il resto degli ambienti è pavimentato in parquet. I rivestimenti dell'area ingresso, del camino e dei vani doccia sono in pietra naturale. La pavimentazione di tutto il piano primo è in parquet, tranne che nel locale serra-solarium in cui è in pietra naturale. I rivestimenti di parte della stanza da bagno e del vano doccia sono in pietra. Al piano interrato gli ambienti principali hanno un pavimento in parquet mentre cantina vini, disimpegni, lavanderia, stireria e un bagno hanno un pavimento in pietra naturale. I locali tecnici e l'autorimessa hanno una pavimentazione in gres porcellanato. I rivestimenti del vano scala e della cantina vini sono in pietra, mentre la parete principale del locale di sgombero è in legno.

La veranda presenta una pavimentazione in doghe di legno che si estende anche a tutta l'area intorno alla piscina scoperta. Con lo stesso materiale è stato rivestito anche il soffitto piano della stessa. Il marciapiede perimetrale e i camminamenti d'accesso, sono in pietra naturale.

La piscina scoperta che confina con il giardino da una parte e con la veranda dall'altra, è realizzata nella tipologia con bordo a sfioro, ed è presente un rivestimento perimetrale. Nella parte più profonda vi è una vetrata di 4,5 per 2 metri circa di altezza che confina con il più ampio locale del piano interrato. Sono stati realizzati due locali interrati adiacenti la piscina per la collocazione della parte impiantistica e della vasca di compensazione. Sul fianco nord è presente una doccia.

L'area scoperta intorno all'edificio è piantumata con varie essenze, seminata a giardino e si presenta in ottimo stato di manutenzione. Sulla stessa trovano posto diverse alberature, da piante ornamentali e vari cespugli a ridosso



dell'edificio, a piante e siepi di maggiori dimensioni poste sul perimetro del lotto per mitigarne la visibilità. Anche la rampa di accesso all'autorimessa interrata è mitigata con vegetazione di vario genere a coprire i muri di contenimento in sassi.

È presente al piano interrato un ampio locale tecnico adibito a centrale termica dove trovano posto caldaie e pompe di calore, oltre a diverse altre apparecchiature per la gestione dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a basamento e accumulo.

Il riscaldamento dell'edificio avviene a mezzo di pannelli radianti a pavimento, tranne che nel caveau, nell'area lavanderia e stireria dove sono presenti termosifoni

È presente un impianto di condizionamento estivo con elementi refrigeranti canalizzati posti nel controsoffitto ribassato nelle aree di disimpegno e servizio.

L'impianto elettrico è di tipo "domotico" per il controllo e la gestione di tutti i sistemi dell'edificio.

È presente una centralina climatica con pannello di controllo su ogni piano.

L'edificio e l'intero lotto di proprietà sono coperti da un impianto antifurto completo di videosorveglianza, antintrusione e antisfondamento sui serramenti.

Il quadro impianti elettrici e antifurto, con tutte le relative apparecchiature, si trova in un vano a ridosso del disimpegno al piano interrato.

È presente infine l'impianto per il funzionamento della piscina scoperta, completo di vasca di compensazione.



### 3. COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 01.09.1967

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, come identificati e descritti ai precedenti punti 1. e 2., sono stati edificati posteriormente alla data del 1 settembre 1967, come risulta dalle pratiche edilizie descritte al punto successivo.

### 4. COSTRUZIONI INIZIATE POSTERIORMENTE AL 01.09.1967

Le pratiche edilizie sotto riportate riguardano le aree interessate dalla convenzione urbanistica per piano di lottizzazione residenziale, comparto 4, lotti A1 – A2 – A3 – B – e C, stipulata in data 18 dicembre 2003, Repertorio n. 206461/15205, notaio Alberto Pezzoli, con sede in Treviglio (Bg), trascritto a Bergamo il 02 gennaio 2004, Registro Particolare n. 87, Registro Generale n. 125 tra il Comune di Boltiere e i lottizzanti.

In data 22 marzo 2005, protocollo numero 2686, pratica n. 42, è stata presentata dalla Società [REDACTED], denuncia di inizio attività edilizia per la costruzione di nuova villa unifamiliare, su Terreni di sua proprietà ubicati nel Comune di Boltiere al Foglio 9, mappali 3792, 3587, 3793 a destinazione residenziale.

In data 21 giugno 2005, protocollo numero 5831, è stata presentata dalla Società [REDACTED] chiarazione d'inizio lavori, relativi alle opere di costruzione nuova villa unifamiliare, previste dalla D.I.A. sopracitata.

In data 29 giugno 2005, protocollo n. 6117, pratica n. 91, è stata presentata dalla Società [REDACTED] denuncia d'inizio attività edilizia, variante n. 1



alla D.I.A. n. 42/2005 del 22/03/2005, protocollo n. 2686, per la costruzione di una nuova villa unifamiliare su terreno come sopra descritto.

In data 29 novembre 2007, protocollo n. 10862, pratica n. 178, è stata presentata dalla Società [REDACTED] denuncia d'inizio attività edilizia, variante n. 2 alla D.I.A. n. 42/2005 del 22/03/2005, protocollo n. 2686, e alla D.I.A. n. 91/2005 del 29/06/2005 protocollo n. 6117, per la costruzione di una nuova villa unifamiliare su terreno come sopra descritto.

In data 04 luglio 2008, protocollo n. 6526, è stata presentata dalla Società [REDACTED] comunicazione di ultimazione lavori delle D.I.A. n. 42/05 del 22/03/2005, n. 91/05 del 29/06/2005 "variante 1", 178/07 del 29/11/2007 "variante 2", riguardanti la costruzione di villa unifamiliare sul terreno di proprietà, di cui al Foglio 9, mappale 3792, del NCT del Comune di Boltiere. Nella medesima data, viene inoltre fatta richiesta di certificato di agibilità, protocollo n. 6528, Reg. 7/08, con indicazione della nuova identificazione catastale dell'immobile al Foglio 3, mappali 4312 sub 1 e 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Boltiere.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, rispetta quanto previsto nelle tavole progettuali allegate alle pratiche edilizie sopra menzionate.

## **5. DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Boltiere con prot. n° 09.090/ut.s. Reg. Urb. 20/2014 in data 07 novembre 2014, che si allega alla presente relazione, risulta che nel Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera C.C. n° 3 del 10/02/2012, esecutivo ai sensi di Legge,



l'area censita al Nuovo Catasto Terreni di Bergamo, comune di Boltiere, foglio n. 9, mappale n. 3971, presenta la seguente destinazione urbanistica:

"Strada".

## 6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Boltiere (BG) Codice A 950

### Catasto dei Fabbricati:

Foglio 3, Particella 4312, Sub 1, Cat. A/8, Cl. U, Consistenza 18 vani, piano S1 - T - 1, R.C. € 2.556,46

Foglio 3, Particella 4312, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 215 mq, piano S1, R.C. € 466,36

### Catasto dei Terreni:

Foglio 9, Particella 3971, Qualità Sem. Irr. Arb., Cl. 1, Superficie are 02.75, R.D. € 2,84, R.A. € 2,41.

Le risultanze catastali accertate e sopra riportate corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

La situazione rappresentata sulle planimetrie catastali dei beni, allegate alla presente relazione, corrispondono alla situazione realmente accertata.



## 7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Si è provveduto ad acquisire e si allega alla presente perizia, l'Attestato di Certificazione Energetica di cui l'immobile oggetto della presente procedura è provvisto, lo stesso è stato redatto da tecnico abilitato in data 30 dicembre 2010 ed è valido sino al 30 dicembre 2020.

## 8. INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

Situazione degli intestatari all'atto di notifica del pignoramento 11/03/2013: sulla scorta della documentazione raccolta presso l'Agenzia del Territorio, la Ditta [REDACTED] debitrice esecutata, risulta all'atto della notifica del pignoramento, intestataria unica degli immobili, in forza di Atto Pubblico di compravendita regolarmente trascritto.

## 9. PROVENIENZA DEI BENI - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla base della documentazione raccolta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 20 maggio 2013, giorno di trascrizione del pignoramento degli immobili in oggetto, gli stessi risultavano essere di proprietà della Ditta RDB S.r.l., per essere alla stessa pervenuti nel ventennio antecedente al pignoramento attraverso i seguenti passaggi:

- Atto Pubblico di compravendita stipulato in data 31 dicembre 2010, Repertorio n. 137243/36766, notaio Adriano Sella, con sede in Bergamo (BG), trascritto a Bergamo il 13 gennaio 2011, Registro



- Particolare n. 1143, Registro Generale n. 1965, contro la Ditta [REDACTED]
- Stipulazione "Atto di trasferimento sede sociale" in data 14 dicembre 2009, Repertorio n. 171183/53044, notaio Jean Pierre Farhat con sede in Bergamo (BG), trascritto a Bergamo il 21 dicembre 2009, Registro Particolare n. 52123, Registro Generale n. 83091 a favore della Ditta [REDACTED]
  - Atto Pubblico di compravendita stipulato in data 18 maggio 2004, Repertorio n. 104403/28576, notaio Giovanni Vacirca, con sede in Bergamo (BG), trascritto a Bergamo il 25 maggio 2004, Registro Particolare n. 18271, Registro Generale n. 27070, a favore della Ditta [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] ente ad oggetto il terreno di cui al Foglio 9, mappale 3792 (ex 3588 ed ex 1468) del N.C.T.. Il suddetto mappale successivamente generava in forza di frazionamento n.267819.1/2005 del 30/11/05 i nuovi mappali 3970 e 3971, di cui il 3970, in forza di tabella di variazione n. 102409.1/2008 del 31/03/08, veniva soppresso e variato nel nuovo mappale 4312, sul quale poi a seguito di edificazione, in forza di costituzione n. 1710.1/2008 del 30/04/2008, le porzioni ivi edificate venivano dichiarate al N.C.E.U., al Foglio 3 mappale 4312 subalterni 1 e 2.
  - Stipulazione Atto di convenzione edilizia in data 18 dicembre 2003, Repertorio n. 206461/15205, notaio Alberto Pezzoli, con sede in Treviglio (Bg), trascritto a Bergamo il 02 gennaio 2004, Registro Particolare n. 87, Registro Generale n. 125 a favore del Comune di Boltiere, contro i lottizzanti Sig. [REDACTED] proprietario dei terreni di cui ai mappali identificati al Foglio 9 convenzionale, (Foglio 3 effettivo), 3587, 3792, 3793, Sig. [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietari di altri terreni.

- Stipulazione Preliminare di vendita in data 09 aprile 2003, Repertorio n. 99581, notaio Giovanni Vacirca, con sede in Bergamo (Bg), trascritto a Bergamo l'11 aprile 2003, Registro Particolare n. 12222, Registro Generale n. 18852 a favore del Sig. [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED], avente ad oggetto il terreno in Comune di Boltiere Foglio 9, mappale 1468, con termine per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita fissato per il 31.10.2003.
- Registrazione a Zogno (Bg), in data 02 gennaio 1973, al n. 100 Vol. 308 di denuncia di successione trascritta a Bergamo il 22 giugno 1973 Registro Particolare n. 12777, Registro Generale n. 15626, riguardante i beni lasciati in eredità dal Sig. [REDACTED] tra cui il terreno di cui al mappale 340/a divenuto poi a seguito di frazionamento mappale 1468 (poi mappale 3588 e successivamente 3792), il quale pervenne al Sig. [REDACTED] proprietario ante ventennio, attraverso atto di divisione dei detti beni oggetto di successione, stipulato in data 28 aprile 1975, Repertorio n. 5291-5321/3243, notaio Gianfranco Ghisalberti, con sede in San Giovanni Bianco (BG), trascritto a Bergamo il 28 maggio 1975, Registro Particolare n. 7159, Registro Generale n. 8170; contro i Sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione risulta:

- Servitù di passo pedonale e carrale costituita con Atto stipulato in data 28 aprile 1975 Repertorio n. 5291-5321/3243, notaio Gianfranco Ghisalberti, con sede in San Giovanni Bianco (BG), trascritto a Bergamo il 28 maggio 1975, Registro Particolare n. 7159, Registro Generale n. 8170.

I beni oggetto di pignoramento risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

**Iscrizioni:**

- del 08 aprile 2010 Registro Generale 18200, Registro Particolare 3397, Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna, in data 03 marzo 2010, Numero di Repertorio 1121/2010, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bergamo, a favore della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro la Ditta [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota di proprietà di tutti i beni oggetto del presente pignoramento, per un totale di € 1.000.000,00, di cui € 736.531,98 per capitale.
- del 01 ottobre 2009 Registro Generale 63641, Registro Particolare



10006, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in data 13 agosto 2009, Numero di Repertorio 4138, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bergamo, a favore della ditta [REDACTED] socio unico, con sede in [REDACTED], contro la Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] per l'intera quota di proprietà di tutti i beni oggetto del presente pignoramento, per un totale di € 125.000,00, di cui € 116.261,70 per capitale.

- del 10 marzo 2006 Registro Generale 14295 Registro Particolare 3559, gravante sul terreno di cui al Foglio 9, Mappale 3970, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 08 marzo 2006, Numero di Repertorio 158050/45229, Notaio Jean-Pierre Farhat con sede in Bergamo (BG), a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. sede di Verona, Cod. Fiscale 03656170960, domicilio ipotecario eletto in Verona, Via Garibaldi, 1, contro la Ditta [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, per un totale di € 1.600.000,00 di cui € 800.000,00 per capitale.

Annotazioni riguardanti la predetta iscrizione:

Annotazione presentata il 30/01/2009, Registro particolare n. 1699, Registro generale 5404, Tipo di atto: erogazione a saldo.

Annotazione presentata il 22/05/2008, Registro particolare n. 7472, Registro generale 33561, Tipo di atto: quietanza e conferma.

Annotazione presentata il 23/07/2007, Registro particolare n. 8399, Registro generale 48479, Tipo di atto: quietanza e conferma.

- del 05 giugno 2003 Registro Generale 29075 Registro Particolare



18166, avente ad oggetto il terreno di cui al Foglio 3, Mappale 1468, Domanda giudiziale derivante da Esecuzione in forma specifica, in data 19 maggio 2003, Numero di Repertorio 14206, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Bergamo, a favore del Sig. [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] per l'intera quota di proprietà del bene, per dichiarare ex art. 2932 C.C., il suddetto terreno proprietà dell'attore Sig. [REDACTED] con riferimento al contratto del 20.09.2002, in cui egli offriva di versare al Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario del bene, la somma di € 439.000,00 quale prezzo di vendita.

#### Trascrizioni:

- Del 20 maggio 2013 Registro Generale 20324, Registro Particolare 14031, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, in data 24 marzo 2013, Numero di Repertorio 1886, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Bergamo a favore di Unicredit S.p.A., Cod. Fiscale 00348170101, contro la [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 dei beni oggetto del presente pignoramento.

#### **10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Vista la specificità degli immobili oggetto di pignoramento che, con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tendono a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato in quella zona, assumendo quindi caratteristiche proprie di singolarità, al fine di pervenire alla definizione del valore dello stesso, si sono prese in considerazione la tipologia, le caratteristiche



costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione e l'accessibilità, adottando un criterio di stima sintetico, sulla base della superficie dell'immobile e del valore venale unitario corrente di immobili quanto più possibile simili in termini di tipologia abitativa sul territorio circostante, raffrontato alla lettura degli ultimi dati disponibili nelle banche dati degli osservatori dei valori immobiliari di Bergamo e provincia. Inoltre si sono tenuti in considerazione coefficienti di differenziazione migliorativi che contraddistinguono i beni in oggetto, quali la tipologia signorile, contraddistinta da un'architettura più accurata rispetto al convenzionale, un elevato livello di finitura, l'utilizzo di materiali costosi, la dimensione molto ampia degli spazi interni e un commisurato numero di bagni, la presenza di un impianto centralizzato di aria condizionata, la dotazione d'impianti complessi per la gestione domotica del confort ambientale, l'elevato grado di sicurezza dovuto alla presenza di diversi sistemi di sorveglianza e antifurto e la presenza di una piscina di proprietà opportunamente dimensionata rispetto alle caratteristiche dell'edificio.

È stata tenuta in considerazione anche la superficie edificabile residua dell'area in oggetto che risulta circa equivalente a una possibile indennità di sopralzo.

Non è stata invece considerata nella stima l'area destinata a strada identificata al mappale 3971 del foglio 9, poiché dalla convenzione stipulata in sede di piano di lottizzazione, risulta che i lottizzanti medesimi si impegnavano a cederla gratuitamente al comune.

Stima sintetica:

Unità immobiliare sita nel Comune di Boltiere (Bg), in Via P. Borsellino, 24 così costituita:

lotto di proprietà di superficie pari a circa mq 3118, con una superficie



destinata a giardino e aree pavimentate di circa mq 2480, oltre a una piscina scoperta di mq 130.

Abitazione disposta su tre piani di cui:

- al piano terra una superficie lorda di mq 362, oltre a un veranda di mq 76.
- al piano primo una superficie lorda di mq 196, oltre a una terrazza di mq 15.
- al piano interrato una superficie lorda di mq 453, oltre a locali tecnici per centrale termica di mq 73, area tecnica e locale impianti piscina di mq 25.
- autorimessa di mq 233 con antistante un'area coperta per sosta e manovra di mq 44.

Capacità edificatoria residua pari a mq 673 di S.r.c.

La superficie equivalente dei beni, risulta così determinata:

Destinazione	superficie	coefficiente	Superficie equivalente
PINT- locali accessori	mq 453	0,70	mq 317,10
PINT - locali tecnici	mq 73	0,30	mq 21,90
PINT - autorimessa	mq 233	0,50	mq 116,50
PINT - area di sosta coperta	mq 44	0,30	mq 13,20
PT - locali principali	mq 362	1,00	mq 362,00
PT - veranda	mq 76	0,30	mq 22,80
P1 - locali principali	mq 196	1,00	mq 196,00
P1 - loggia	mq 15	0,50	mq 7,50
Cortile-giardino	mq 2.480	0,10	mq 248,00
<b>superficie lorda equivalente</b>			<b>mq 1.305,00</b>



Il calcolo del valore attribuibile ai suddetti beni è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e pertanto può essere così definito:

circa mq 1.305,00 (superficie lorda equivalente) x € 2.400,0 (valore al mq)

€ 3.132.000,00

***Euro tremilionicentotrentaduemila/00***

piscina di circa mq 130, comprensiva di locali tecnici e vasca di  
compensazione

a corpo

€ 90.000,00

***Euro novantamila/00***

Capacità edificatoria residua pari:

mq 673 di S.r.c. x € 360,00 (valore al mq)

(arrotondato per eccesso)

€ 243.000,00

***Euro duecentoquarantatremila/00***

***Sommano complessivamente***

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano

(arrotondato)

€ 3.465.000,00

***Euro tremilioni quattrocentosessantacinquemila/00***

## **11. FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI**

Il bene oggetto della presente procedura costituisce unico lotto.



## **12. COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI**

Vista la natura dei beni sopra descritti, non sussiste la possibilità di una comoda divisibilità degli stessi.

## **13. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

In base all'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento, riguardanti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Attualmente gli stessi risultano essere occupati dai sig.ri [REDACTED] senza che vi sia titolo alcuno o sia stato stipulato alcun contratto di locazione.

## **14. ESISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ**

In forza della documentazione reperita riguardante il bene oggetto di pignoramento, non risulta attualmente esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

## **15. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Si allegano alla presente perizia la planimetria del bene oggetto di pignoramento e una documentazione fotografica che lo raffigura.



## 16. NOTA DI VOLTURA CATASTALE

Sarà predisposta in caso di vendita.

## 17. SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO

In allegato alla presente, si trasmette una separata e succinta descrizione del bene, con l'indicazione del contesto in cui risulta ubicato, dello stato di occupazione e del valore di stima attribuitogli per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

XXXXXXXXXX

Trezzo sull'Adda, 12 gennaio 2015

Il tecnico incaricato

*arch. Massimo Fanizza*

### Documenti allegati:

- 1) Relazione fotografica
- 2) Visure e Planimetrie Catastali dei beni
- 3) Estratti pratiche edilizie
- 4) Certificato di destinazione urbanistica
- 5) Attestato di prestazione energetica
- 6) Planimetrie dei beni



**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**VENDITA IMMOBILIARE**

si rende noto

che il giorno ..... alle ore ..... innanzi al Giudice dell'Esecuzione si procederà alla vendita con incanto degli immobili di seguito descritti di proprietà della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- un fabbricato unifamiliare costituito da due piani fuori terra e interrato, giardino, autorimessa interrata, siti nel Comune di Boltiere (BG), in Via P. Borsellino 24, ubicato nella parte ovest del centro abitato, in una zona a destinazione residenziale, non distante dal centro storico del comune.  
Il lotto su cui sorge l'edificio misura complessivamente circa mq 3118, con una superficie netta destinata a giardino e aree pavimentate di circa mq 2480, oltre a una piscina scoperta di mq 130.  
L'abitazione, disposta su tre piani, ha al piano terra una superficie lorda di mq 362, la stessa è costituita da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, dispensa, due camere, tre bagni, living, studio, ripostiglio, tre disimpegni e due vani scala, oltre a un veranda di mq 76.  
Al piano primo la superficie lorda è di mq 196, la stessa è costituita da camera, salotto, cabina armadio-panic room, sala da bagno, area relax, serra-solarium, due disimpegni e vano scala, oltre a una terrazza di mq 15.  
Al piano interrato la superficie lorda è di mq 453, la stessa è costituita da locale di sgombero, bagno, cantina vini, caveau, due guardaroba, lavanderia-stireria, stenditoio, cottura, lavanderia con servizio igienico, disimpegno e due vani scala, oltre a locali tecnici per centrale termica di mq 73, area tecnica e locale impianti piscina di mq 25.  
Un'autorimessa di mq 233 con antistante un'area coperta per sosta e manovra di mq 44.
- l'unità immobiliare risulta essere al momento occupata da terzi;
- Censiti:  
al Catasto Fabbricati del Comune di Boltiere (Bg):  
Foglio 3, Particella 4312, Sub 1, Cat. A/8, Cl. U, Consistenza 18 vani, piano S1 - T - 1, R.C. € 2.556,46  
Foglio 3, Particella 4312, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 215 mq, piano S1, R.C. € 466,36  
al Catasto Terreni del Comune di Boltiere (Bg):  
Foglio 9, Particella 3971, Qualità Sem Irr Arb, Cl. 1, Superficie are 02,75, R.D. € 2,84, R.A. 2,41.

Prezzo base d'asta **€ 3.465.000,00** e con offerte in aumento non inferiori a €.....

Le offerte di acquisto, su carta legale con l'indicazione del numero di Codice Fiscale, dovranno essere presentate in Cancelleria con allegato assegno circolare non trasferibile, emesso nella provincia di Bergamo, intestato a "Poste Italiane S.p.A. – agenzia di Bergamo vr" di importo pari al 30% del prezzo base (10% per cauzione e 20% per ammontare approssimativo delle spese di vendita) entro le ore 13 del.....

l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già prestata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, nella forma dei depositi giudiziari.

tutte le spese inerenti il trasferimento, comprese quelle relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

12/10/2011

maggiori informazioni in cancelleria