

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 54/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it

Beni in **Gandosso (BG)**
Località/Frazione
via Fontanile 10

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2023 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Data nomina: 21-03-2023
Data giuramento: 22-03-2023
Data sopralluogo: 27-04-2023

Cronologia operazioni peritali: 22/03/2023: accettazione incarico, scaricato documenti Fascicolo, 23/03/2023: effettuato visure storiche catastali e scritto all'Avvocato della società creditrice procedente per chiarimenti in merito a variazione catastale successiva al pignoramento; 27/04/2023: sopralluogo ai beni immobili pignorati; 07/04/23: reperito visura camerale e piante catastali degli immobili; 27/04/2023: sopralluogo con custode ai beni immobiliari; 02/05/23: richiesto titolo di proprietà (decreto ingiuntivo) alla debitrice; 11/05/2023: reperito pianta catastale originaria sub 701 indicato nella trascrizione del pignoramento, ed ora soppresso; 16/05/2023: richiesta all'Ufficio Tecnico comunale di accesso atti; 24/05/2023: indagine urbanistica previsioni PGT; 25/05/2023: sopralluogo in Comune per accesso atti; 30/05/2023: denuncia di Variazione catastale u.i. sub 703 (cantina) per esatta rappresentazione grafica aperture di facciata.

Beni in **Gandosso (BG)**
via Fontanile 10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fontanile 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: sede legale della società proprietaria: Gandosso Via Fontanile n. 10.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Proprieta' 1/1., **foglio 1, particella 762, subalterno 702**, scheda catastale n. BG0029526 del 07/03/2023, indirizzo Via Fontanile n. 10, scala /, interno /, piano T-1-2, comune D906, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 300 mq, escluse le aree scoperte 255 mq, rendita € 503,55

Derivante da: VARIAZIONE del 07/03/2023 Pratica n. BG0029526 in atti dal 10/03/2023 DIVISIONE-FUSIONE (n. 29526.1/2023);VARIAZIONE del 29/01/2014 Pratica n. BG0015897 in atti dal 29/01/2014 IDENTIF. CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 5255.1/2014); COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 1.151/1976).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati nell'atto notarile.

Confini: a nord: edificio in aderenza mappale 760, ad est e sud strada comunale Via Fontanile, a ovest edificio ed area di pertinenza particella 1330.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Proprietà 1/1., **foglio 1, particella 762, subalterno 703**, scheda catastale del 07/03/2023 Pratica n. BG0029526., indirizzo Via Fontanile n. 10, scala /, interno /, piano S1, comune D906, categoria C/2, classe 2, consistenza 98 mq, superficie Totale: 137 mq., rendita € 146,78

Derivante da: VARIAZIONE del 07/03/2023 Pratica n. BG0029526 in atti dal 10/03/2023 DIVISIONE-FUSIONE (n. 29526.1/2023); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2021 Pratica n. BG0098911 in atti dal 08/07/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43529.1/2021); VARIAZIONE del 23/03/2018 Pratica n. BG0039207 in atti dal 23/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10069.1/2018); VARIAZIONE del 29/01/2014 Pratica n. BG0015897 in atti dal 29/01/2014 IDENTIF. CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 5255.1/2014)COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 1.151/1976).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento a millesimi condominiali nell'atto notarile.

Confini: a ovest e nord terrapieno, ad est Via Fontanile, a sud, parte via Fontanile, parte terrapieno.

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

Vi è la piena corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si aggiunge e precisa che la Società debitrice, in data 07 marzo 2023 (e quindi successivamente al 19/01/2023, data di notifica del pignoramento) ha presentato al Catasto Fabbricati di Bergamo Denuncia di VARIAZIONE PER DIVISIONE-FUSIONE (n. 29526.1/2023) Pratica n. BG0029526 in atti dal 10/03/2023, in forza della quale il

subalterno 701, indicato nell'atto di pignoramento e sua trascrizione, è stato soppresso ed ha originato due nuovi subalterni: sub 702 categoria A/3 e sub 703 categoria C/2. In sostanza la consistenza originaria del sub 701 non è variata, semplicemente è stata divisa in due subalterni distinti l'uno che identifica la palazzina di abitazione esistente, l'altro che identifica la cantina. Viene allegata anche la pianta catastale del sub 701 soppresso, non più in vigore, per una chiara comprensione di quanto esposto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni immobiliari si trovano nel comune di Gandosso, paese della Val Calepio che si sviluppa in zona collinare; dista 30 km da Bergamo e 8 km da Sarnico. Il casello autostradale di Grumello del Monte è a circa 5,5 km di distanza. Gli immobili sono in zona collinare agricola, con vocazione turistica, anche per la vicinanza al lago. Vi sono infatti insediate svariate attività ricettive quali ristoranti, agriturismi, b&b, un parco avventura. I beni immobiliari pignorati sono adiacenti ad un ristorante per eventi e matrimoni e ad una conosciuta cantina vini.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (700 metri), alimentari (550 metri), chiesa del Sacro Cuore (650 metri), campo sportivo e circolo Arci (700 metri), officina (800 metri)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 700 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari**

Trattasi di una palazzina abitazione con giardino (sub 702) edificata nel 1800 (od anche prima) visto il forte spessore dei muri ed una cantina con annesso locale pigiatura/rimessa macchinari (sub 703).

La palazzina al sub 702 è triaffaccio con il restante lato costruito in aderenza ad altro edificio.

La palazzina è di tre piani fuori terra, se si considera anche il locale soffitta con tetto non isolato in legno e manto di copertura in tegole in laterizio. Detto locale, adibito a ripostiglio, insiste su porzione del lastrico solare che costituisce la copertura dell'edificio. Il lastrico solare è stato impermeabilizzato nel 2000 con guaina catramata a vista per evitare il degrado della costruzione che difatti si presenta asciutta e non presenta danni da infiltrazioni d'acqua.

E' disabitata dagli anni 70, come riferito e come evidente dalla stato di degrado delle finiture. E' priva di impianti elettrico e di riscaldamento (sia caldaia che termosifoni); il bagno esistente, con sanitari rotti, è inutilizzabile. Per mascherare alla vista dall'esterno il degrado dei serramenti, che hanno vetri rotti e sono prive di persiane, è stato installato un grigliato in legno fisso in corrispondenza delle finestre.

Il fronte principale della palazzina, in lato sud, si affaccia su un giardino piantumato di forma trapezoidale, rialzato rispetto alla Via Fontanile che lo delimita.

L'edificio al piano terra è composto da due locali, della superficie utile di circa 18 mq ciascuno, che si affacciano sul giardino e separati tra loro dal vano scala posto al centro. Dal vano scala è possibile scendere alla cantina (sub 703) e salire al piano primo dove si trovano due locali, in proiezione con quelli al piano inferiore, e poi, ad un livello superiore di circa un metro, percorrendo cinque gradini nel vano scala centrale, si accede a due stanze (una della superficie utile di 40 mq circa e l'altra di 14 mq circa) disimpegno, bagno ed ampia terrazza in lato est.

Alla copertura piana e praticabile è possibile accedere dall'esterno, tramite scala rudimentale in ferro posta in lato ovest; su parte del lastrico solare, come anzidetto, insiste un locale con altezza media di 2,25

metri, adibito a ripostiglio.

La cantina al sub 703 è composta da due ambienti ad altezza sfalsata tra loro di quasi un metro collegati da porta pedonale. Entrambi sono accessibili dall'esterno per mezzo di due portoni carrabili. La cantina vera e propria, con muri delle spessore fino ad 80 cm circa, ha soffitto con volta a botte intonacata alta 4,30 metri al culmine, le pareti sono rivestite in mattoni a vista sino all'altezza, pari a $h=2,40$ m., dell' imposta della volta a botte; il pavimento è in piastrelle di cotto. E' dotata di una finestra e di impianto elettrico di illuminazione, la sua superficie utile (al netto dei muri) è di 60 mq circa.

Oltre all'accesso carrabile dall'esterno, in lato ovest attraverso altra proprietà al mappale 1330, è accessibile anche dal vano scala interno della palazzina di abitazione al sub 702.

L'altro locale, destinato a locale pigiatura e rimessa macchinari, ha superficie utile di circa 38 mq, soffitto piano ad h interna di 4,00 metri costituito dal lastrico solare al piano primo della palazzina. Ha pareti intonacate, pavimento in piastrelle di cotto, impianto elettrico e di illuminazione; è dotato di una finestra e di portone carrabile su via Fontanile. Le pareti esterne su via Fontanile sono rivestite in pietra, intervento realizzato nel 2000. Nel complesso cantina e locale pigiatura/rimessa macchinari al sub 703 è in buono stato di conservazione.

Superficie lorda complessiva (comprensiva dei muri) di circa mq **519,12**

Superficie lorda commerciale (ragguagliata) di circa mq **361,08**

E' posto al piano: S1- T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: edificio di vecchia data, forse risalente al 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: la palazzina di abitazione al sub 702 è da ristrutturare. La cantina e locale pigiatura/rimessa macchinari al sub 703 invece è pienamente agibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterni 702 e 703; ha un'altezza utile interna di circa m. varie

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

Stato di manutenzione generale: sub 702 (abitazione): inagibile; sub 703 (cantina): buono.

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina di abitazione al sub 702 è risale al 1800 se non prima e dagli anni 70 è disabitata, necessita di una generale ristrutturazione essendo stata interessata da allora solo da interventi puntuali di manutenzione quale, nel 2000, il rifacimento della guaina di impermeabilizzazione dei lastrici solari e scrostamento dell'intonaco ammalorato di facciata esterna, per evitare pericolosi distacchi. Non risulta più allacciata alle reti di distribuzione energia elettrica, gas metano, acqua e telefonica. Non è stato possibile accertare l'allacciamento del fabbricato alla rete di fognatura.

Invece la cantina e locale pigiatura/rimessa macchinari al sub 703 è pienamente agibile ed utilizzabile ed in buono stato di conservazione; è stata anch'essa interessata dall'intervento manutentivo dell'anno 2000 sopra descritto nonché dalla modifica delle aperture di facciata, sempre nello stesso anno.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 1297/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: interventi manutentivi finalizzati alla conservazione del fabbricato.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot. 1297

NOTE: Più in dettaglio gli interventi indicati sono: sostituzione manto in coppi e di alcuni travetti e assito della copertura inclinata; rifacimento dello strato di impermeabilizzazione del solaio piano di copertura da eseguirsi con doppio strati di guaina catramata e cappa di calcestruzzo; rimozione dell'intonaco ammalorato dalle facciate.

Numero pratica: C.E. 10 bis/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento di muro di contenimento in via Fontanile

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/04/2000 al n. di prot. 1933

Rilascio in data 02/05/2000 al n. di prot. 2091

NOTE: nello specifico il progetto prevedeva: "la ricostruzione del muro sul terreno 762 eseguita con nuovo muro in c.a. rivestito in pietra con quattro sfondati ad arco. Prevede: l'allargamento a monte della strada portandola a 4,50 metri; lo sfondamento del lato est di metri 2,10 circa con la formazione di nuovo ingresso al giardino; l'esecuzione delle opere di rinforzo del ciglio sud della strada con muro in c.a. rivestito in pietra.

Numero pratica: C.E. 29/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: spostamento accesso locale pigiatura

Presentazione in data 01/08/2000 al n. di prot. 3544

Rilascio in data 13/09/2000 al n. di prot. 4092

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fontanile 10

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fontanile 10

Strumento urbanistico Approvato:	variante n. 2 al PGT
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 20 dell'08/09/2014, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 18/02/2015.
Zona omogenea:	Ambiti destinati ad attività agricola produttiva.
Norme tecniche di attuazione:	articolo 29 delle Norme del Piano delle Regole del PGT. L'edificabilità nella zona è strettamente legata alle esigenze di conduzione dei fondi agricoli. Al momento è in fase di approvazione la VAS del nuovo PGT che classifica l'edificio esistente pignorato in "tessuto consolidato".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del nuovo PGT, non ancora vigente ma solo adottata, classifica l'edificio in: Tessuto consolidato".

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fontanile 10

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

Note: Il giardino di pertinenza dell'abitazione raffigurato nella pianta catastale del subalterno 702 è stato ridimensionato per l'allargamento della via Fontanile. Pure la scaletta esterna di accesso da via Fontanile è stata spostata di posizione. Le opere sono state autorizzate dalla Concessione Edilizia n. 10 bis/2000 ai disegni di progetto della quale (qui allegati) si rimanda per la rappresentazione dello stato di fatto. Tali difformità catastali riscontrate sono irrilevanti ai fini della determinazione di categoria, classe e rendita catastale. Pertanto è possibile evitare la variazione catastale (come descritto dalla Circ. 02/2010 dell' Agenzia delle Entrate), anche ai fini della vendita. Quanto al subalterno 703 che identifica la cantina con annesso locale pigiatura/rimessa macchinari, riscontrata la diversa posizione dell'accesso carrabile e delle finestre rispetto a quanto indicato nella pianta catastale, la sottoscritta ha ritenuto invece di dover presentare denuncia di variazione catastale, per miglior rappresentazione dell'immobile, essendo peraltro lo stato di fatto regolarmente legittimato dalla Concessione Edilizia n. 29/2000. Nessun identificativo catastale, dati di classamento o rendita è cambiato per effetto della variazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/10/1982 al 26/04/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Detti immobili pervenuti per compravendita dal sig. LORIA Fabio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Decreto di Trasferimento inerente la Procedura Esecutiva n. 225/2012 lotto C.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/11/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9500,00; Importo capitale: € 5069,75.

- Iscrizione di ipoteca:

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

bunale di Milano in data 11/11/2021 rep. n. 22636/2021.; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27573,00; Importo capitale: € 20679,69.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: I beni immobiliari non fanno parte di un condominio..

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: I beni immobiliari non fanno parte di un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non vi sono riferimenti a millesimi nell'atto notarile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'edificio di abitazione al subalterno 702 ha preso a riferimento la superficie superficie lorda cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre unità immobiliari. La superficie lorda è stata ragguagliata con percentuali di decremento per gli accessori: lastrici solari, solaio. Il giardino di pertinenza è stato descritto e valutato nel paragrafo: "accessori". La valutazione della cantina con locale pigiatura/rimessa macchinari al sub 703 ha preso a riferimento la sua superficie intera lorda. Visto il forte spessore dei muri, trattandosi di un edificio di epoca remota, lo spessore dei muri è stato conteggiato fino ad un massimo di 50 cm.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie commerciale
locali deposito al piano terra	sup lorda di pavimento	63,15	0,50	31,58
locali di abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
soffitta al piano secondo	sup lorda di pavimento	46,60	0,50	23,30
lastrico solare (e scala) al piano se-	sup lorda di pavimento	93,00	0,25	23,25

condo				
lastrico solare al piano primo	sup lorda di pavimento	44,55	0,25	11,14
scala esterna	sup lorda di pavimento	2,82	1,00	2,82
Cantina e locale pigiatura/rimessa - sub 703-	sup lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00
		519,12		361,08

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2- 2022

Zona: Gandosso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari 1. ara di pertinenza dell'edificio di abitazione sub 702	Posto al piano 1 Composto da giardino Sviluppa una superficie complessiva di indicativamente 250 mq circa mq Destinazione urbanistica: ambito destinato ad attività agricola produttiva Valore a corpo: € 10000 Note: Al Catasto Fabbricati l'area a giardino è identificata unitamente al fabbricato di abitazione al fg.1 particella 762 sub 702 e raffigurata nella corrispondente pianta catastale. E' altresì individuata unitamente al fabbricato, al Catasto Terreni, foglio 9 particella 769 ente urbano di 04.85 are. la superficie catastale non è esatta in quanto non è stato presentato Tipo Mappale per allargamento via Fontanile a scapito del giardino.
---	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni immobiliari non sono convenientemente divisibili. In caso di specifiche necessità però è possibile formare due distinti lotti di vendita sulla base dei due distinti subalterni catastali, già esistenti, l'uno che identifica l'edificio da ristrutturare e l'altro che identifica i locali cantina/deposito. In tal caso sarà necessario tamponare l'accesso dal vano scala interno a collegamento tra le due unità immobiliari. Il costo indicativo per l'opera muraria è indicativamente pari a € 800,00.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto prevede l'ag-

giornamento annuale Istat del canone in misura pari al 75%..
 Registrato a Bergamo 1 il 05/08/2020 ai nn.005249 serie 3T.
 Tipologia contratto: contratto di locazione commerciale, scadenza 30/06/2026
 Data di rilascio: 30/06/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Ai fini della valutazione della congruità del canone di locazione si precisa che la palazzina di abitazione (sub 702) è disabitata da parecchi anni e necessita di una generale ristrutturazione e, sebbene alcuni locali siano utilizzati come deposito, non possono ritenersi agibili e fruibili in sicurezza. E' pienamente utilizzabile solo la cantina con annesso locale pigiatura/rimessa macchinari (sub 703).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari). Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. Nel caso specifico è stata considerata favorevolmente l'esposizione della palazzina di abitazione e sfavorevolmente la scarsa flessibilità offerta dall'edificio esistente, qualora ristrutturato, di adeguarsi alle soluzioni abitative attuali e consentendo la formazione di più alloggi. Infatti parte dei locali è disposta a differente altezza e la scala di collegamento ai piani è posta centralmente. Sfavorevolmente è stata considerata anche l'assenza di posti auto nelle vicinanze. La cantina è stata apprezzata favorevolmente per via del doppio accesso carrabile e delle buone condizioni di conservazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gandosso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.

12.3 Valutazione corpi:

A - edificio di abitazione da ristrutturare con giardino più ampia cantina e rimessa macchinari. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso ara di pertinenza dell'edificio di abitazione sub 702 Gandosso (BG), via Fontanile 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.636,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali deposito al piano terra	31,58	€ 400,00	€ 12.632,00
locali di abitazione al piano primo	143,00	€ 400,00	€ 57.200,00
soffitta al piano secondo	23,30	€ 400,00	€ 9.320,00
lastrico solare (e scala) al piano secondo	23,25	€ 400,00	€ 9.300,00
lastrico solare al piano primo	11,14	€ 400,00	€ 4.456,00

scala esterna	2,82	€ 400,00	€ 1.128,00
Cantina e locale pigiatu- ra/rimessa -sub 703-	126,00	€ 600,00	€ 75.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.636,00
Valore corpo			€ 169.636,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 179.636,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 179.636,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - edificio di ab- bitazione da ris- trutturare con giardino più am- pia cantina e rimessa macchi- nari	Abitazione di tipo economico [A3] e cantina [C2]	361,08	€ 179.636,00	€ 179.636,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%) € 17.963,60

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 161.672,40

Valore diritto e quota € 161.672,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 161.672,40

Allegati

- Documentazione fotografica
 - Estratto mappa Catastale
 - Visure storiche catastali
 - Planimetrie catastali
 - Titolo di proprietà
 - Contratto di locazione
 - copia delle pratiche edilizie.
- 05-06-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti