

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 324/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Pietro Fontanella  
**Codice fiscale:** FNPTR60R16B428A  
**Studio in:** Viale Caduti sul Lavoro 6 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035 316690  
**Fax:** 035 316690  
**Email:** geomfontanella@hotmail.it  
**Pec:** pietro.fontanella@geopec.it

Beni in **Gandino (BG)**  
Località/Frazione  
Via Generale Armando Diaz n.17

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione + box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A Abitazione.....	5
Corpo: B autorimessa .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A Abitazione.....	6
Corpo: B autorimessa .....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	15
Corpo: A Abitazione.....	15
Corpo: B autorimessa .....	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	16
Corpo: A Abitazione.....	16
Corpo: B autorimessa .....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
Corpo: A Abitazione.....	17
Corpo: B autorimessa .....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo: A Abitazione.....	18
Corpo: B autorimessa .....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: A Abitazione.....	19
Corpo: B autorimessa .....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	20
Corpo: A Abitazione.....	20
Corpo: B autorimessa .....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	21
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	21
Corpo: A Abitazione.....	21

Corpo: B autorimessa .....	21
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>22</b>
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	22
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita .....	23

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-05-2024 alle 11.00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervento:** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Pietro Fontanella

**Data nomina:** 05-10-2023

**Data giuramento:** 06-10-2023

**Data sopralluogo:** 31-01-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

- 1) RICEVIMENTO INCARICO
- 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
- 3) CONTATTO CON CUSTODE
- 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE
- 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
- 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
- 7) INVIO ALLA CANCELLERIA
- 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO e/o INFORMATICO

Beni in **Gandino (BG)**  
Via Generale Armando Diaz n.17

## **Lotto: 001 - Abitazione + box**

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

**Identificativo corpo: A Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

Note: Trattasi di trilocale con doppi servizi posto a P.1. con soggiorno e angolo cottura da cui si accede alla zona notte con disimpegno, due camere, bagno e lavanderia. Ampio terrazzo nella zona di accesso all'abitazione e ulteriore balcone da cui si accede dal soggiorno e dalla camera matrimoniale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] foglio 18, particella 4747, subalterno 705, scheda catastale SI, indirizzo Via Armando Diaz, piano 1, comune GANDINO, categoria A/3, classe 3, consistenza 6, superficie 100, rendita € 495,80

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 02/04/2024 Pratica n.BG0054070 in atti dal 02/04/2024.

Confini: Nord-Est con area scoperta sub.707 e poi strada privata Part.6820 Sud-Est con area scoperta sub.707-711 Sud-Ovest con area scoperta sub.707 e poi strada privata Part.6640 Nord-Ovest con Part.6637

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

SI

**Identificativo corpo: B autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

Note: Trattasi di autorimessa posta a P.T. .

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] foglio 18, particella 4747, subalterno 703, scheda catastale SI, indirizzo Via Armando Diaz, piano T, comune GANDINO, categoria C/6, classe 1, consistenza 44, superficie 49, rendita € 90,90

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 02/04/2024 Pratica n.BG0054070 in atti dal 02/04/2024.

Confini: Nord-Est con strada privata Part.6820 Sud-Est con area scoperta sub.707 e abitazione sub.713  
Sud-Ovest con area comune scoperta sub.702 e poi strada privata Part.6640 Nord-Ovest con Part.6637

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

SI

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione p

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale/ Artigianale

**Importanti centri limitrofi:** Gazzaniga, Leffe.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle Piana, Montasei, Pizzo Formico (1700 m)..

**Attrazioni storiche:** la Basilica di Santa Maria Assunta.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di trilocale con doppi servizi posto a P.1.. Al piano si accede attraverso una scala esterna che porta ad un ampio terrazzo, entrambe di proprietà, da cui si accede all'abitazione composta da soggiorno e angolo cottura, da qui alla zona notte attraverso un disimpegno, le due camere, bagno e lavanderia. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si accede al balcone che corre su tutto il lato Sud-Ovest.

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 di Via A. DIAZ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, nel suo complesso, è stato oggetto di vari interventi realizzati negli anni, allo stato attuale si ritiene che lo stato generale dell'immobile sia buono, sia sotto l'aspetto strutturale ed estetico che quello impiantistico.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>Laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muratura e cordoli armati</b> materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>

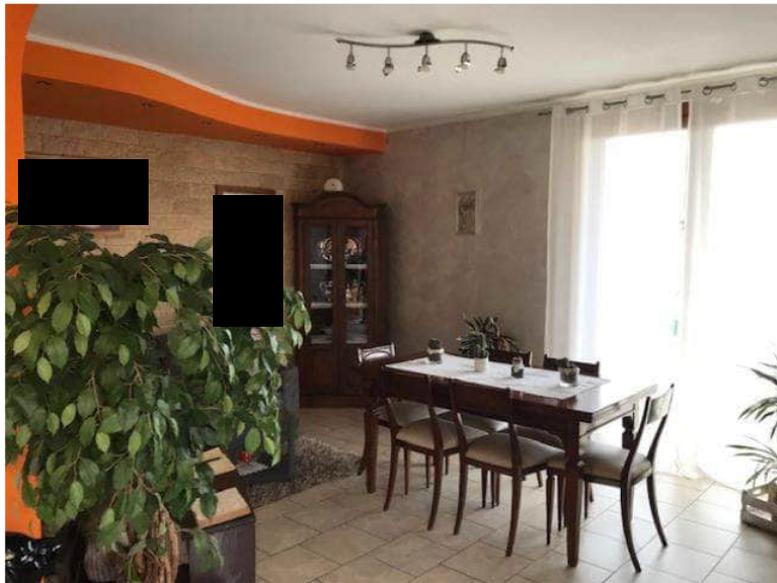
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura portante e C.A.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole portoghesi in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco a civile tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino di sicurezza finito in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non pervenuta</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non pervenuta</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non pervenuta</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	CALDAIETTA AUTONOMA A GAS CON RISCALDAMENTO A PAVIMENTO
<i>Stato impianto</i>	BUONE CONDIZIONI
<i>Potenza nominale</i>	NON PERVENUTA
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista da Nord-Ovest



Soggiorno



angolo cottura



Lavanderia



balcone

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

Trattasi di ampia autorimessa posta a P.T. con possibilità di ricovero di 2 autovetture in linea.

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1959**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2005**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **17 di Via A. DIAZ**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, nel suo complesso, è stato oggetto di vari interventi realizzati negli anni, allo stato attuale si ritiene che lo stato generale dell'immobile sia buono, sia sotto l'aspetto strutturale ed estetico che quello impiantistico.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>piano</b> materiale: <b>Laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>muratura e cordoli armati</b> materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura portante e C.A.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco a civile tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>portone sezionale</b> materiale: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non pervenuta</b>

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non pervenuta</b>
--------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



portone d'accesso



vista interna



rip. - caldaia

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 222**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: COSTRUIRE UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/11/1959 al n. di prot.

Rilascio in data 05/12/1959 al n. di prot. 222

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1961 al n. di prot. 156

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 40**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: FORMAZIONE AUTORIMESSA, SCALA ESTERNA, RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 25/03/1986 al n. di prot. 343/UT/86

Rilascio in data 22/06/1987 al n. di prot. 40

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1987 al n. di prot. 34

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 291**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COMPLETAMENTO RECINZIONE IN VIA DIAZ.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1991 al n. di prot. 328/UT

Rilascio in data 25/10/1991 al n. di prot. 291

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 65**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA TETTO E REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/03/1993 al n. di prot. 91/UT

Rilascio in data 29/03/1993 al n. di prot. 65

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 6665 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/08/2003 al n. di prot. 6665

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 623 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA D.I.A. prot. n.6665 del 05/08/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/01/2005 al n. di prot. 623

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 155/2003/1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 24/02/2006 al n. di prot. 1938

Rilascio in data 30/08/2006 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 821/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Voltura Licenza di Costruzione

Oggetto: Volturazione licenza di Costruzione

Presentazione in data 05/02/2008 al n. di prot. 821/2008

Rilascio in data 11/02/2008 al n. di prot. 821/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 40**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: FORMAZIONE AUTORIMESSA, SCALA ESTERNA, RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 25/03/1986 al n. di prot. 343/UT/86

Rilascio in data 22/06/1987 al n. di prot. 40

Abitabilità/agibilità in data 22/06/1987 al n. di prot. 34

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 6665 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/08/2003 al n. di prot. 6665

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

**Numero pratica: 623 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA D.I.A. prot. n.6665 del 05/08/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/01/2005 al n. di prot. 623

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALCUNE FINESTRE SONO SPOSTATE, PICCOLI SPOSTAMENTI DI TAVOLATI E RIDEFINIZIONE DEL BALCONE.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: ALCUNE FINESTRE SPOSTAMENTI DI TAVOLATI RIDEFINIZIONE DEL BALCONE

Oneri di regolarizzazione	
ONERI COMUNALI	€ 516,00
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 2.016,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA IN QUANTO ALCUNE FINESTRE SONO SPOSTATE, CI SONO DEI PICCOLI SPOSTAMENTI DI TAVOLATI E IL BALCONE E' STATO RISTRETTO. INOLTRE, LA BARRIERA DEL TERRAZZO NON RISPETTA LA DISTANZA DAI CONFINI DI mt. 1,50.

**Identificativo corpo: B autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PORTA DI ACCESSO AL RIP.-CALDAIA RISULTA SPOSTATA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: SPOSTAMENTI DELLA PORTA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA IN QUANTO LA PORTA DI ACCESSO AL RIP.-CALDAIA RISULTA SPOSTATA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C/C n.2 del 09-01-2012
Zona omogenea:	AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - AMBITI B2: DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,00 ml
Volume massimo ammesso:	non indicato, è dato dai parametri sopra riportati
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C/C n.2 del 09-01-2012
Zona omogenea:	AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - AMBITI B2: DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,00 ml
Volume massimo ammesso:	non indicato, è dato dai parametri sopra riportati
Residua potenzialità edificatoria:	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: A Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

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

Note: Nell'abitazione si sono riscontrate piccole difformità facilmente sanabili dal punto di vista edilizio e pertanto si è proceduto alla variazione della scheda catastale con Diversa distribuzione degli spazi interni del 02/04/2024 Pratica n.BG0054070 in atti dal 02/04/2024. Pertanto adesso la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi e quindi regolare dal punto di vista catastale.

**Identificativo corpo: B autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Generale Armando Diaz n.17**

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

Note: Nell'autorimessa si sono riscontrate piccole difformità facilmente sanabili dal punto di vista edilizio e pertanto si è proceduto alla variazione della scheda catastale con Diversa distribuzione degli spazi interni del 02/04/2024 Pratica n.BG0054070 in atti dal 02/04/2024. Pertanto adesso la scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi e quindi regolare dal punto di vista catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/02/1990. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/12/1990**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/11/2005**. In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/11/2005 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.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **09/02/1990**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/12/1990**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/11/2005**. In forza di divisione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/11/2005 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.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 166.111,20; Importo capitale: € 83.055,60.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO (ART.77 DEL DPR n.602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 03/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 359.715,88; Importo capitale: € 179.857,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 166.111,20; Importo capitale: € 83.055,60.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO (ART.77 DEL DPR n.602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 03/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 359.715,88; Importo capitale: € 179.857,94.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 31/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B autorimessa

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

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

**Identificativo corpo: A Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandino (BG), Via Generale Armando Diaz n.17**

**Identificativo corpo: B autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Gandino (BG), Via Generale Armando Diaz n.17**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandino (BG), Via Generale Armando Diaz n.17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non risulta in essere un condominio costituito..

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

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Gandino (BG), Via Generale Armando Diaz n.17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non risulta in essere un condominio costituito..

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

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A Abitazione

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 40% portici, 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	51,00	0,25	12,75
BALCONE	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		<b>163,00</b>		<b>116,71</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:

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: GANDINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Identificativo corpo:** B autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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 40% portici, 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
		<b>49,00</b>		<b>49,00</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:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2023

Zona: GANDINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 710

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

IL BENE NON E' DIVISIBILE

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandino (BG), Via Generale Armando Diaz n.17**

**Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**Identificativo corpo: B autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Gandino (BG), Via Generale Armando Diaz n.17**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di GANDINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.000;

Altre fonti di informazione: OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

##### Gandino (BG), Via Generale Armando Diaz n.17

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 115.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,00
TERRAZZO	12,75	€ 1.000,00	€ 12.750,00
BALCONE	3,96	€ 1.000,00	€ 3.960,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 115.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.710,00
Valore corpo			€ 115.855,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.855,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.855,00

#### B autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Gandino (BG), Via Generale Armando Diaz n.17**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 29.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	49,00	€ 600,00	€ 29.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 29.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.400,00
Valore corpo			€ 29.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	116,71	€ 115.855,00	€ 115.855,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	49,00	€ 29.200,00	€ 29.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.252,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.016,00
LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DEL BOX SONO INCORPORATE IN QUELLE DELL'ABITAZIONE	€ 0,00
ARROTONDAMENTO	€ -786,25
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 135.000,00
Valore diritto e quota	€ 135.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 135.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

ORDINARIO, DA PRIVATO

**Allegati**

1\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2\_ ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE  
3\_ ELABORATO GRAFICO  
4\_ VISURE CATASTALI  
5\_ VISURE CONSERVATORIA  
6\_ PREZZI DI RIFERIMENTO  
7\_ CONDOMINIO

08-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Pietro Fontanella**