

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N°Gen. Rep.

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:

Beni in **Gandosso (BG)**  
Località/Frazione  
via Gramsci n.6

## INDICE

### **Lotto: 001 - Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
2. DESCRIZIONE
  - 2.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE
3. PRATICHE EDILIZIE
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
4. CONFORMITÀ URBANISTICA
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
11. STATO DI POSSESSO
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
  - 12.1 CRITERIO DI STIMA
  - 12.2 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.3 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Beni in **Gandosso (BG)**

Località/Frazione

via Gramsci n.6

**Lotto: 001 - Appartamento**

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandosso (BG) CAP: 24060, via Gramsci n.6

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 1695, subalterno 5, indirizzo via Gramsci 6, piano 1, comune D906, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 77, rendita € 201,42  
Confini: Confini dell'appartamento: a Nord, Ovest, Sud prospetto su area comune, ad Est con altra unità immobiliare e ballatoio comune di accesso.

Note: Comune di Gandosso (BG) (D906) NCEU fg.4 part. 1695 sub 5, cat. A/3, cl.2, vani 3, piano 1, via Caporali, R.C. € 201,42 (77 mq. - 72 mq escluse aree scoperte). Alla data del 07/12/2022 nella visura storica il suddetto immobile risulta in catasto così intestato: al sig. OMISSIS nato a Dakar (Senegal) il 07/02/1969 CF: OMISSIS per la quota di un mezzo ed al sig. OMISSIS nato a Mbacke (Senegal) il 02/01/1966 per la quota di un mezzo

**2. DESCRIZIONE**

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

La zona in cui si inserisce l'immobile è un'area collinare a destinazione prevalentemente residenziale, facilmente raggiungibile e dotata di tutti i servizi. La zona non è soggetta a traffico veicolare intenso, bensì interessata dal solo traffico locale. Parcheggi in zona presenti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile è posto al primo ed ultimo piano di un piccolo complesso di appartamenti, raggiungibile da scala esterna e ballatoio comune ad un'altra unità. L'ingresso avviene direttamente nella zona cucina/pranzo in continuità con l'area soggiorno in cui è collocato il camino e la stufa a legna, unici elementi per il riscaldamento presenti nell'abitazione. Dalla zona giorno, attraverso un piccolo disimpegno, si accede alle due camere da letto ed al bagno finestrato. Entrambe le camere sono dotate di balcone, così come anche la zona giorno.

L'edificio in cui si colloca l'appartamento si trova in una condizione di scarsa manutenzione, con finiture di bassa qualità e alcuni segni di evidente trascuratezza. Le strutture principali sono realizzate in muratura tradizionale, la copertura è realizzata in laterocemento. Internamente, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche o cotto, così come i rivestimenti di cucina e bagno. I serramenti (finestre e portefinestre) sono in legno e dotati di vetro singolo. Ante e persiane sono anch'esse in legno con evidenti segni di trascuratezza. L'impianto di riscaldamento è assente, ma nella zona giorno sono presenti un camino ed una stufa a legna. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler presente nel locale bagno. L'appartamento è praticamente esposto su tutti quattro i lati, ad esclusione di una piccola parte del lato est che confina con l'unità adiacente, pertanto gode di una buona ventilazione ed illuminazione naturale.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in una condizione di scarsa manutenzione, con evidenti segni di trascuratezza, ma senza evidenti problemi che prevedano interventi particolarmente invasivi.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1981

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o	NO
--------------------------------------	----

climatizzazione	
-----------------	--

**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
---	----

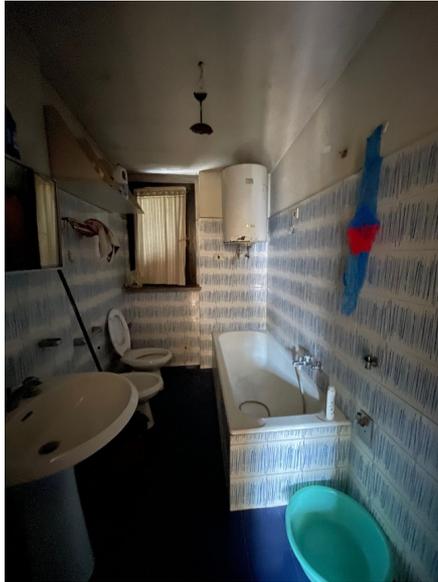
*ingresso e pranzo*



*soggiorno*



*camera*



*bagno*



*esterno*

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 507/826 e successive varianti.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Rilascio in data 19/11/1981 al n. di prot. 507/826

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA sito in

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandosso (BG) CAP: 24060, via Gramsci n.6**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	04-11-1977, n.21686/17614
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Non risultano vincoli di carattere storico o artistico.**

**5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandosso (BG) CAP: 24060, via Gramsci n.6**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 4, particella 1695, subalterno 5, indirizzo via Gramsci 6, piano 1, comune D906, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 77, rendita € 201,42  
**Confini:** Confini dell'appartamento: a Nord, Ovest, Sud prospetto su area comune, ad Est con altra unità immobiliare e ballatoio comune di accesso.

**Note:** Comune di Gandosso (BG) (D906) NCEU fg.4 part. 1695 sub 5, cat. A/3, cl.2, vani 3, piano 1, via Caporali, R.C. € 201,42 (77 mq. - 72 mq escluse aree scoperte). Alla data del 07/12/2022 nella visura storica il suddetto immobile risulta in catasto così intestato: al sig. OMISSIS nato a Dakar (Senegal) il 07/02/1969 CF: OMISSIS per la quota di un mezzo ed al sig. OMISSIS nato a Mbacke (Senegal) il 02/01/1966 per la quota di un mezzo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 04/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/07/2008 ai nn. OMISSIS; Mutuo fondiario, notaio OMISSIS, del 30/06/2008, nn.46219/24149, con formula esecutiva in data 24/03/2022, registrato a Bergamo il 04/07/2008 n.11716 serie 1T, iscritto a Bergamo il 08/07/2008 nn.44176/8840.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2022 ai nn. OMISSIS; Pignoramento, trascritto il 06/10/2022 nn.57801/37961 per €128.629,51 per atto giudiziario 19/09/2022, rep.5602, a favore di OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/07/2008 ai nn. OMISSIS; Note: Ipoteca volontaria, iscritta a Bergamo il 08/07/2008 nn.8840/44176 a favore di OMISSIS, via Camozzi 10, contro OMISSIS per €116.000 di capitale e €208.800 totale, durata 29 anni, 11 mesi e 30 giorni.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione di lottizzazione; Iscritto/trascritto a Gandosso in data 04/11/1977 ai nn. OMISSIS; Convenzione di lottizzazione del 04/11/1977 nn.21686/17614.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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 di tipo economico [A3] sito in Gandosso (BG), via Gramsci n.6**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non c'è Amministratore di Condominio

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si sono utilizzati i seguenti coefficienti: coeff. 1,0 per il residenziale, un terzo per i balconi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	5,00
		<b>87,00</b>		<b>77,00</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: Residenziale

Sottocategoria:

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**11. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandosso (BG), via Gramsci n.6**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: I sigg. OMISSIS e OMISSIS risultano coniugati in regime di separazione dei beni così come dichiarato nell'atto di acquisto.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità,

l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

## 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: Gandosso;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

## 12.3 Valutazione corpi:

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

Gandosso (BG), via Gramsci n.6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.905,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	72,00	€ 850,00	€ 61.200,00
Balconi	5,00	€ 850,00	€ 4.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.450,00
Stato d'uso e manutenzione, vizi e difetti detrazione del 10.00%	€ -6.545,00
Valore Corpo	€ 58.905,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.905,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.905,00

### Riassunto:

<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]	77,00	€ 58.905,00	€ 58.905,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 58.905,00

Valore diritto e quota

€ 58.905,00

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

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

€ **58.905,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità  
IVA si precisa che per  
il fabbricato

15-02-2023

L'Esperto alla stima