

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 151/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## **PERIZIA DI STIMA**

**Comune di Gandino villino in via San Carlo n.17**

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi  
**Codice fiscale:** OMISSIS  
**Partita IVA:** OMISSIS  
**Studio in:** OMISSIS  
**Telefono:** OMISSIS  
**Email:** milesi.viviana.arch@gmail.com  
**Pec:** vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Gandino (BG)**  
Località/Frazione  
via San Carlo n.17

**INDICE**

**Lotto: 001**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-10-2024 alle 10:50  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi  
**Data nomina:** 24-04-2024  
**Data giuramento:** 28-04-2024  
**Data sopralluogo:** 12-07-2024

### **Cronologia operazioni peritali:**

Data ispezione catastale 14-06-2024 e 10-07-2024  
Data informatizzazione di planimetria, evasa dall'Agenzia delle Entrate 19-07-2024  
Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 28-06-2024  
Data richiesta di accesso agli atti Comune di Gandino 20-06-2024 prot. 6371  
Data restituzione pratiche edilizie 12-07-2024  
Data richiesta di redazione variazione catastale 05-08-2024 al creditore procedente  
Data autorizzazione di redazione variazione catastale 12-09-2024  
Data rilievo architettonico ai fini della variazione catastale 18-09-2024  
Data deposito pratica DOCFA per variazione catastale 27-09-2024

Beni in **Gandino (BG)**  
via San Carlo n.17

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via San Carlo n.17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) e OMISSIS (CF OMISSIS) Diritto di: Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni,

foglio 17, particella 5008, subalterno 1, Sezione Urbana GA, indirizzo via San Carlo n.17, piano PS1-T-1-2, comune Gandino, categoria A/7, classe 2, consistenza 8.5 vani, superficie mq 190, rendita € 812,13

Derivante da: 1. Atto del 29/06/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 37080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23494.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile non sono indicate proprietà di parti comuni

Confini: con riferimento all'estratto mappa: a.u.i al mappale 4629; mappale 6737; via San Carlo

Note: REDAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/09/2024 Pratica n. OMISSIS in atti dal 27/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.OMISSIS DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) e OMISSIS (CF OMISSIS) Diritto di: Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni,

foglio 17, particella 5008, subalterno 2, Sezione Urbana GA, indirizzo via San Carlo n.17, piano S1, comune Gandino, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 21, superficie mq 28, rendita € 59.65

Derivante da: 1. Atto del 29/06/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 37080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23494.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile non sono indicate proprietà di parti comuni

Confini: con riferimento all'estratto mappa: a.u.i. mappale 4629; mappale 6737; mappale 5008 sub.1 (abitazione)

Note: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/09/2024 Pratica n. OMISSIS in atti dal 27/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.OMISSIS DIVERSA DISTRIBUZIONE

NE DEGLI SPAZI INTERNI (OMISSIS) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/09/2024, prot. n. OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) 2. OMISSIS (CF OMISSIS) Diritto di: Proprieta' per 1/2 ciascuno in comunione dei beni, sezione censuaria Gandino, foglio 9, particella 6738, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 260 mq, reddito dominicale: € 1,21, reddito agrario: € 1,34

Derivante da: 1. VOLTURA D'UFFICIO del 29/06/2004 Pubblico ufficiale MANNARELLA F.SCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 37080 - CANC PAS INT TR.N.23494/2004 Voltura n. 37550.1/2008 - Pratica n. BG0384223 in atti dal 13/11/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile non sono indicate proprietà di parti comuni.

Confini: con riferimento all'estratto mappa: a.u.i. mappale 4629; mappale 6737; via San Carlo.

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

La corrispondenza iniziale dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: in ambito tessile.

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Poste Italiane; Farmacia e Bancomat (ottima, distanza 600 mt), negozi di alimentari e di vicinato (buona, distanza da 350 a 700 mt), Supermercato Iperal e MD (da 3 a 4 km), Poliambulatorio medico (distanza 2.5 km), Ospedale di Gazzaniga (buona, sito a 6.8 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Leffe a 1.2 km; Endine Gaiano a 5.9 km; Clusone a 9.7 km; Bergamo a 22 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gandino fa parte delle Cinque Terre della Val Gandino offre diversi percorsi naturalistici quali Rifugio Alpe Corte, Monte Fano, Malga Lunga, Sentiero delle Orobie Occidentali o le Cascate del Serio.

**Attrazioni storiche:** Basilica di Santa Maria Assunta del 1421, Museo Arte Sacra, Convento-Museo delle Suore Orsoline, Cinta Muraria del borgo storico con la Porta di accesso medioevale e la Torre di Cirano.

**Principali collegamenti pubblici:** BUS Bergamo Trasporti S40a Bergamo-Gandino 26.2 km, Teb1 BG-Albino + Bus Albino Gandino 12.4 km + 12.7 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

In un edificio a forma di stella costituito da tre unità immobiliari indipendenti a tipologia villino, sono ubicate le unità immobiliari abitazione e autorimessa distribuite su quattro piani: seminterrato, rialzato, primo e secondo (sottotetto) e con area esclusiva di pertinenza. Antistante la via San Carlo, da cui si accede attraverso due accessi pedonale e carrabile, è posta l'area esclusiva con camminamenti e scale esterne delimitati da due piccole zone a giardino.

L'abitazione, libera su tre lati e ben esposta con un orientamento est sud ovest, si sviluppa su tre piani con vano scala interno ed è costituita: Piano Rialzato da ingresso, vano scala, ampio soggiorno, cucina, piccolo vano con una scala a chiocciola che collega l'abitazione all'autorimessa; Piano Primo da disimpegno, due camere da letto e bagno; Piano Secondo (sottotetto) da disimpegno, due camere da letto e bagno.

Il piano seminterrato ha due accessi esterni indipendenti e prospicienti la via San Carlo, uno è dedicato esclusivamente ai vani accessori -ripostiglio/cantina, lavanderia, wc e locale tecnico- e l'altro è riservato all'autorimessa. Nella parete che separa l'autorimessa dagli accessori è presente una porta REI che permette il passaggio interno e che con la scala a chiocciola posta nell'autorimessa consente il collegamento diretto con l'abitazione soprastante.

Si precisa che l'intero lotto, comprensivo di abitazione e di area esclusiva pertinenziale, corrisponde alla particella 6738 del N.C.T..

Superficie complessiva di circa mq **349,00**

E' posto al piano: Seminterrato, Rialzato, Primo, Secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5008/1-2; ha un'altezza utile interna di circa m. P.Rialzato e P.1 H m.2.80; P.2 da m.1.30 a m.2.65; P.S1 m.2.40

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il villino in oggetto ha mantenuto le caratteristiche costruttive, gli impianti e le finiture dell'anno di costruzione e del successivo condono del 1986.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta essere discreto mentre i vani accessori ubicati al piano seminterrato risultano essere sufficienti non si riscontrano recenti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nell'isolamento energetico e termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere del fabbricato residenziale.

#### Varie

Le caratteristiche strutturali rispecchiano la tipologia costruttiva degli anni di esecuzione:

strutture verticali in murature in getto di cls e mattoni portanti; strutture orizzontali costituite da solette in cotto e in c.a.; fondazioni continue formate da travi rovesce in c.a. che collegano fra loro la struttura.

Sulle travi sono impostati i solai di tipo misto con travetti gettati in opera. I tamponamenti perimetrali sono in latero cemento; le scale e i balconi sono in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito.

La struttura del legno è di legno con travi a vista nel piano sottotetto e il manto di copertura del tetto è in tegole curve coppi.

Le facciate sono intonacate di colore chiaro con linea marcapiano di colore marrone.

#### FINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO

PAVIMENTO: Piano Rialzato, ingresso e soggiorno piastrelle di marmo dim.30x60 arabescato orobico di colore grigio; cucina ceramica dim.30x30 colore beige posata fugata e in diagonale. Piano 1, disimpegno piastrelle di marmo dim.30x60 arabescato orobico di colore grigio; due camere da letto parquet con posa a lisca di pesce; bagno ceramica dim.20x20 colore azzurro/bianco. Piano 2, disimpegno e due camere da letto parquet; bagno ceramica dim.15x7.5 colore azzurro.

RIVESTIMENTO: Piano Rialzato, cucina solo due pareti attrezzate ceramica dim.20x20 colore beige; soggiorno due porzioni di parete in ceramica effetto mosaico pietra naturale a spacco. Piano 1, bagno ceramica dim.20x20 H. cm.208 così composta: zoccolatura di cm 60 in ceramica azzurro/bianco, H. cm 120 in ceramica colore bianco, decoro di cm 8 e ultima piastrella H.cm 20. Piano 2, bagno ceramica dim.11x11 colore giallo chiaro posata fino al solaio.

ZOCCOLINO: di legno, anche per il vano scala.

INTONACO: civile con alcune pareti a stucco.

VANO SCALA: Piano Rialzato e Piano 1 pedata ed alzata marmo arabescato orobico di colore grigio e Piano 2 pedata e alzata marmo Botticino; parapetti in ferro verniciato colore marrone con corrimano di legno. Al Piano Rialzato il sottoscala è stato chiuso creando un piccolo vano/ripostiglio contiguo al vano che ospita una scala a chiocciola in ferro che collega l'abitazione al piano seminterrato.

BALCONI: pavimento in gres dim.15x7.5 colore argilla; davanzale in pietra, parapetto in ferro verniciato colore grigio.

SERRAMENTI ESTERNI: di legno douglas con doppi vetri e oscuramento con tapparelle in pvc. La porta d'ingresso in douglas ha inserti in vetro.

SERRAMENTI INTERNI: di legno

SERVIZI IGIENICI Piano 1: nel bagno sono posti lavabo, vaso, bidet, doccia e lavatrice; gli accessori sono in vitreus china bianca e le rubinetterie sono cromate. Piano 2: nel bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet, doccia; gli accessori sono in vitreus china bianca e le rubinetterie sono cromate. Si rileva che a soffitto del piano primo è presente una macchia derivata probabilmente da una perdita nel bagno del P.2.

IMPIANTI: sono presenti tutti gli impianti.

RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia a metano sita al piano seminterrato.

#### FINITURE INTERNE PIANO SEMINTERRATO – ACCESSORI ALLA RESIDENZA

Porta d'ingresso di legno verniciato; pavimento in gres dim.15x7.5 colore argilla; rivestimento solo parete con vaschetta lavanderia ceramica dim.15x15 H. cm.165 colore bianco; pareti intonacate con evidenti segni di umidità di risalita.

**FINITURE AREA ESTERNA**

Recinzione con muretto a varie altezze e barriera verniciata, un cancello pedonale a battente e un cancello carrabile scorrevole; pavimento prevalentemente di porfido sia per i percorsi che per il vano scala, solo l'area a corsello antistante il piano seminterrato ha pavimento in piastrelle a granulato di ghiaia colore rosa e colore bianco per esterno. Sono presenti due aree a giardino che perimetrano l'accesso pedonale.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas con caldaia al PS1
Note	E' presente una stufa a pellet nel vano soggiorno

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 637**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato urbano di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/10/1967 al n. di prot. 1823

Rilascio in data 28/11/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/11/1970 al n. di prot. 415

NOTE: Sono agli atti: - Richiesta di costruzione di muri di cinta prospicienti via San Carlo del 27-06-1969 e parere favorevole della Commissione Edilizia del 17-11-1969. - Richiesta del Certificato di Agibilità e Comunicazione di fine lavori presentata il 07-11-1970.

**Numero pratica: 954**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: cambio di destinazione d'uso e piccole opere interne ed esterne non valutabili a mq

Oggetto: opere abusive

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 454/UT

Rilascio in data 13/09/1991 al n. di prot. 97

Abitabilità/agibilità in data 13/09/1991 al n. di prot. 58

NOTE: Si precisa che la Pratica di CONDONO EDILIZIO n.954 prot.454/UT del 27-03-1986 per cambio di destinazione d'uso del sottotetto è stata rilasciata con CONCESSIONE - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA il 13-09-1991

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in via San Carlo n.17**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: OPERE INTERNE così ripartite:

- Piano Rialzato non è presente il bagno ed è diverso il perimetro del soggiorno nella parete a confine con il vano della scala a chiocciola;

- P.1° diversa configurazione del vano scala e di conseguenza del disimpegno, di una camera da letto e del bagno;

- P.2° (sottotetto) differente configurazione del disimpegno in affaccio sul vano scala e del bagno. - PS1 non è stato realizzato il muro tra il ripostiglio e il vano indicato wc. OPERE ESTERNE: diversa altezza delle aperture in facciata rilevata e comparata con le tavole grafiche allegate alla L.E. 637 del 1967.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne per diversa distribuzione nei quattro piani dell'abitazione.

Piano rialzato: non è presente il bagno e diversa è la posizione del tavolato tra il soggiorno e il vano scala a chiocciola. Piano primo e piano secondo: diversa configurazione del disimpegno e del vano scala determinando

una differenza del bagno e di una camera da letto (al P1). Piano seminterrato: modifica di tavolato interno. Opere esterne per diversa altezza delle aperture in facciata rispetto a quelle indicate nel progetto allegato alla L.E. 637 rilasciata nel 1967.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione SCIA IN SANATORIA	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 300,00
Redazione di Pratica Edilizia	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rileva che sugli elaborati grafici allegati alla L.E. del 1969 le aperture in facciata risultano quotate con una altezza maggiore e sulla tavola grafica del sottotetto inerente il condono la misura esterna della parete esposta a sud viene indicata diversa da quella rilasciata nella L.E. del 1967.

Si precisa che il D.L. n.69/2024 definito Decreto Salva Casa del 29-05-2024 introduce la gestione delle sanzioni e delle oblazioni per la regolarizzazione delle piccole difformità e degli abusi minori e che è in corso di pubblicazione il "listino prezzi" a cui i Comuni devono attenersi per il calcolo delle oblazioni necessarie per sanare le irregolarità edilizie. Il calcolo dell'oblazione sopra descritto, ai fini della conformità edilizia, è stato definito dal tecnico comunale e si riferisce alle tabelle vigenti.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via San Carlo n.17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del C.C. in data 09-01-2012
Zona omogenea:	Ambiti del Sistema Insediativo Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	NTA del Piano delle Regole: art.22 - Ambiti 2 di completamento con riferimento agli artt. 6, 7 e 17
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If 1.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	H 8.00 ml
Volume massimo ammesso:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: La conformità urbanistica viene acquisita a seguito di conformità edilizia.

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via San Carlo n.17**

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di avverta redazione di variazione catastale per corretta identificazione dei beni in oggetto; le schede catastali all'Agenzia delle Entrate risultavano essere non conformi né a quanto autorizzato né a quanto realizzato. Si rileva altresì che l'estratto mappa riporta l'intero lotto identificato al NCT foglio 9 mappale 6738 senza l'edificio residenziale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/11/1973 al 29/06/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita da potere Immobiliare OMISSIS a OMISSIS per la piena proprietà

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/06/2004 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**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420.000/00; Importo capitale: € 210.000/00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**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 in villini [A7] sito in Gandino (BG), via San Carlo n.17**

I beni oggetto della procedura esecutiva non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //.

**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:** //. Trattasi di villino indipendente.

### **Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati all'accessibilità per persone con disabilità motoria o sensoriale. Si rileva che l'ingresso all'abitazione è al piano rialzato con una quota superiore rispetto al sedime stradale e gli unici vani accessibili direttamente sono quelli posti al piano seminterrato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono presenti particolari vincoli.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.LGS. 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata ottenuta dal rilievo eseguito per la redazione di variazione catastale, comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Gandino. Si precisa che l'area esterna di pertinenza esclusiva viene calcolata al 10% poiché inferiore alla superficie dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	183,00	1,00	183,00
Accessori piano seminterrato	sup lorda di pavimento	38,00	0,50	19,00
Area di pertinenza	sup lorda di pavimento	128,00	0,10	12,80
		<b>349,00</b>		<b>214,80</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.

**Accessori:**

<p>A 1. Box</p>	<p>Identificato al n. 5008 sub.2 Posto al piano S1 Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq Destinazione urbanistica: residenziale di completamento Valore a corpo: € <b>15000</b> Note: Al piano seminterrato, contigua e collegata con porta REI ai vani accessori, è ubicata l'autorimessa che è collegata all'abitazione soprastante da una scala a chiocciola posta in un piccolo vano dedicato. La basculante è in ferro, il pavimento in gres dim.15x7.5 colore argilla e le pareti sono intonacate. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima</p>
---------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per la natura delle unità immobiliari in esecuzione non è consigliata la divisibilità.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità simili. Per la valutazione dei beni immobili in oggetto, considerata la tipologia, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso e l'ubicazione, ritenuto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni, verificato con le agenzie immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI per immobili della stessa tipologia e condizioni.

## 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:  
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Quotazioni mercato immobiliare agosto 2024: valore medio euro 981,00 al metro quadro.  
OMI 2/2023: tipologia ville e villini, stato conservativo normale, da un minimo di € 900/mq ad un massimo di € 1300 al mq.;

Altre fonti di informazione:  
Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7] con annesso Box Gandino (BG), via San Carlo n.17

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 202.470,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	183,00	€ 900,00	€ 164.700,00
Accessori piano seminter-rato	19,00	€ 900,00	€ 17.100,00
Area di pertinenza	12,80	€ 900,00	€ 11.520,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 202.470,00
Valore corpo			€ 202.470,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 217.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 217.470,00

### 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 in villini [A7] con annesso Box	214,80	€ 217.470,00	€ 217.470,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.747,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 193.223,00
Valore diritto e quota	€ 193.223,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 193.223,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
 ESTRATTO MAPPA  
 SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO MAPPALE 5008 SUB.1  
 SCHEDA CATASTALE AUTORIMESSA MAPPALE 5008 SUB.2  
 RILEVO ARCHITETTONICO

30-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Viviana Milesi**