

## Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 315/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Gianluigi Cortinovis  
**Codice fiscale:** CRTGLG59H12B113C  
**Partita IVA:** 02285760167  
**Studio in:** Via A.Volta 5 - 24020 Torre Boldone  
**Telefono:** 035340617  
**Email:** info@architettocortinovis.it

Pec: gianluigi.cortinovis@pec.it

---

Beni in **Dossena (BG)**  
Località/Frazione  
VIA F.LLI GAMBA

## INDICE

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO MAPP. 4588 SUB. 710 - BOX AUTO MAPP 4588 SUB. 705**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO MAPP 4588SUB. 715**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Gianluigi Cortinovis

Beni in **Dossena (BG)**  
VIA F.LLI GAMBÀ

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO MAPP. 4588 SUB. 710 - BOX AUTO MAPP 4588  
SUB. 705**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA F.LLI GAMBÀ**

**Quota e tipologia del diritto**

**92/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**7/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** APPARTAMENTO PIANO PRIMO, foglio 18, particella 4588, subalterno 710, indirizzo VIA GAMBÀ, piano 1, comune DOSSENA, categoria A/2, classe 1, consistenza VANI 2, superficie 37, rendita € 113.62

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** AUTORIMESSA, foglio 18, particella 4588, subalterno 705, indirizzo VIA GAMBÀ, piano PIANO TERRA, comune DOSSENA, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ 15, superficie MQ 15, rendita € 19.37

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

CORRISPONDONO

**2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto 1 è composto da appartamento sito al piano primo e box auto sito a piano terra, ubicati nel Comune di Dossena (Bg) in zona semicentrale

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** FARMACIA (OTTIMA), ALIMENTARI (OTTIMO), MUNICIPIO (OTTIMO), POSTE (OTTIMO)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** PONTE TIBETANO.

**Attrazioni storiche:** VIA MERCATORUM.

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO ORIO AL SERIO 42 KM, SAB 0.5 KM

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Appartamento situato al piano primo di una palazzina sita in zona semicentrale del Comune di Dossena (BG).

E' composto da un ambiente unico e servizio igienico.

Si accede all'immobile da una scala esterna in mediocre stato di manutenzione

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4588 SUB. 710; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è in mediocre stato di conservazione

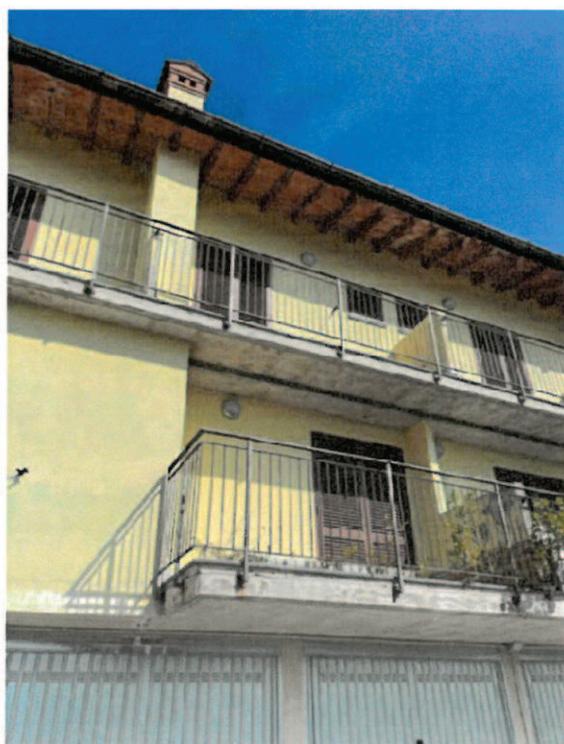
### Caratteristiche descrittive

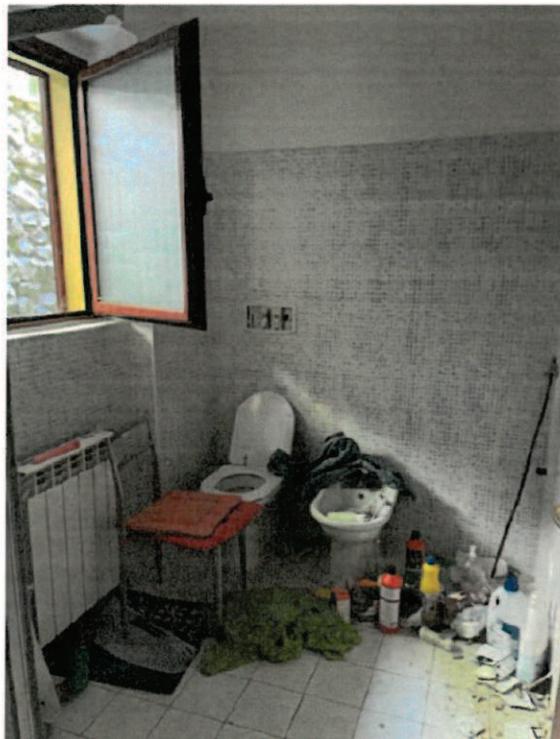
	Componenti edilizie e costruttive
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>
	<b>Impianti</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

<i>Diffusione</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<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>	GAS METANO
<i>Stato impianto</i>	NON UTILIZZABILE
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<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







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 59**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/1968 al n. di prot. 59

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1971 al n. di prot. 83

**Numero pratica: 2111**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Ristrutturazione fabbricato esistente

Presentazione in data 04/02/2006 al n. di prot. 2111

**Numero pratica: 2524**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/12/2006 al n. di prot. 2524

**Numero pratica: 2524**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Ristrutturazione fabbricato esistente

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 841

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA F.LLI GAMBA**

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA DEI DUE LOTTI

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA F.LLI GAMBA**

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

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA F.LLI GAMBA**

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

Note: CONFORME

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

## 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 civile [A2] sito in Dossena (BG), VIA F.LLI GAMBA**

Con ordinanza del 27/10/22, il Giudice ha ordinato al Competente conservatore dei registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione: " a seguito dello scioglimento senza messa in liquidazione della " ", gli ex soci hanno acquistato la proprietà: - 92.31 % - 7,69 )

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 500.

**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:** 0. Nessuna

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: A

**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 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
SOGGIOR- NO/CUCINA	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
BAGNO	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	2,00	0,33	0,66
		<b>37,00</b>		<b>35,66</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: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A

1. Box

Identificato al n. 705

Posto al piano TERRA

Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq

Valore a corpo: € 8000

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo. I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato. Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di DOSSENA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di DOSSENA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE  
VALORI OMI  
PREZZI&CASE BERGAMO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 700,00.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box  
Dossena (BG), VIA F.LLI GAMBA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.962,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO/CUCINA	30,00	€ 700,00	€ 21.000,00
BAGNO	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
TERRAZZO	0,66	€ 700,00	€ 462,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.962,00
Valore corpo			€ 24.962,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 32.962,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.962,00

**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 civile [A2] con annesso Box	35,66	€ 32.962,00	€ 32.962,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Pag. 12

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Chiusura porta interna verso altro subalterno	€ -2.962,00
---	-------------

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 30.000,00
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 30.000,00
------------------------	-------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 30.000,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 002 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO MAPP 4588SUB. 715**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA F.LLI GAMBA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** APPARTAMENTO PIANO SECONDO/TERZO, foglio 18, particella 4588, subalterno 715, indirizzo VIA GAMBA, piano 2-3, comune DOSSENA, categoria A/2, classe 1, consistenza VANI 3, rendita € 170.43

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

CORRISPONDONO

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto 1 è composto da appartamento sito al piano secondo e sottotetto soffitto collegato con scala interna, ubicati nel Comune di Dossena (Bg) in zona semicentrale

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** FARMACIA (OTTIMA), ALIMENTARI (OTTIMO), MUNICIPIO (OTTIMO), POSTE (OTTIMO)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** PONTE TIBETANO.

**Attrazioni storiche:** VIA MERCATORUM.

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO ORIO AL SERIO 42 KM, SAB 0.5 KM

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo B**

Appartamento situato al piano primo di una piccola palazzina sita in zona semicentrale del Comune di Dos-

sena (BG).

E' composto da un ambiente unico e servizio igienico al piano secondo di mq. 30,00, locale (soffitta) posto nel sottotetto di mq. 15,00

Si accede all'immobile da una scala esterna in mediocre stato di manutenzione

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4588; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55 , la mansarda presenta un'altezza al colmo di mt 2.80 e ai lati 1.97

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è in mediocre stato di conservazione

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Diffusione</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>

condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

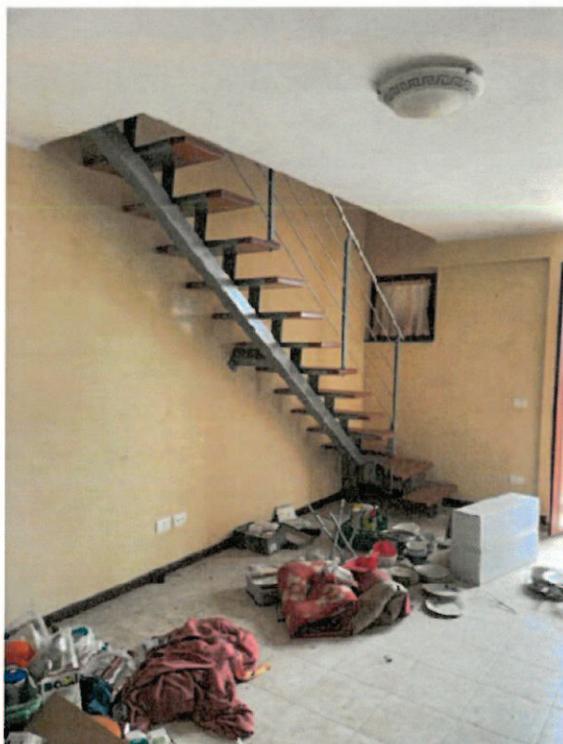
tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **non a norma**

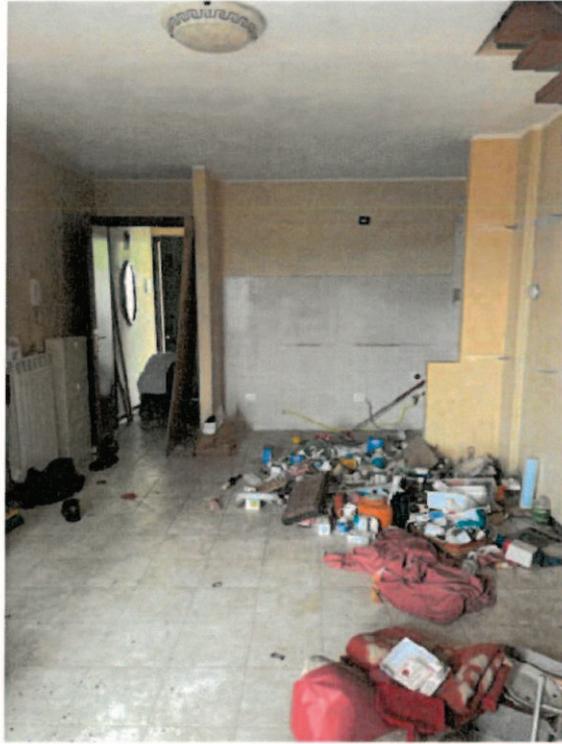
Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **non a norma**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2007
<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>	GAS METANO
<i>Stato impianto</i>	NON UTILIZZABILE
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<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







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 59**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/1968 al n. di prot. 59

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1971 al n. di prot. 83

**Numero pratica: 2111**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Ristrutturazione fabbricato esistente

Presentazione in data 04/02/2006 al n. di prot. 2111

**Numero pratica: 2524**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/12/2006 al n. di prot. 2524

**Numero pratica: 2524**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Ristrutturazione fabbricato esistente

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 841

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA F.LLI GAMBA**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente la porta di accesso al sottotetto (non agibile); andrà chiusa prevedendo eventuale portoncino per ispezione della copertura.

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

Note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente la porta di accesso al sottotetto (SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA). Andrà chiusa prevedendo un eventuale portoncino per ispezione della copertura.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA F.LLI GAMBA**

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

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA F.LLI GAMBA**

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

Note: CONFORME

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS in data 29/08/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 97500.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/05/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**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: B**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dossena (BG), VIA F.LLI GAMBA**

Con ordinanza del 27/10/22, il Giudice ha ordinato al Competente conservatore dei registri Immobiliari di provvedere alla trascrizione: " a seguito dello scioglimento senza messa in liquidazione della " , gli ex soci hanno acquistato la proprietà: - 92.31 % ; - 7,69

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500.**

**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: 0. Nessuna**

**Altre informazioni:**

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo: B**

**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 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
SOGGIORNO/CUCINA	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
BAGNO	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
SOFFITTA AGIBILE	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00

53,00

50,99

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo. I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato. Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di DOSSENA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di DOSSENA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE  
VALORI OMI  
PREZZI&CASE BERGAMO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**B. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Dossena (BG), VIA F.LLI GAMBA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.693,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO/CUCINA	30,00	€ 700,00	€ 21.000,00

BAGNO	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
TERRAZZO	0,99	€ 700,00	€ 693,00
SOFFITTA AGIBILE	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.693,00

Valore corpo	€ 35.963,00
Valore accessori	€ 0
Valore complessivo intero	€ 35.963,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.963,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	50,99	€ 35.963,00	€ 35.963,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Lavori per chiusura vano con porta accesso sottotetto, adeguamento e messa a norma impianti gas e termico	€ -3.693,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 32.000,00
Valore diritto e quota	€ 32.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.000,00
---	-------------

**Allegati**

- CARTELLA ZIP;
- PERIZIA;
- PERIZIA PRIVACY;
- PERIZIA SUCCINTA;
- CHECK LIST;
- IDENTIFICATIVI CATASTALI;

21-08-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Gianluigi Cortinovis