

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 561/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Fiumana  
**Codice fiscale:** FMNLR60P03A794N  
**Studio in:** Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035 4124046  
**Email:** arch.a.fiumana@awn.it  
**Pec:** alberto.fiumana@archiworldpec.it

---

Beni in **Gandosso (BG)**  
Località/Frazione  
Via Caporali n. 17

**INDICE****Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
Corpo: C.....	6
Corpo: D .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	10
Corpo: C.....	11
Corpo: D .....	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
Corpo: D .....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: A.....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
Corpo: C.....	16
Corpo: D .....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
Corpo: D .....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	17
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17

Corpo: C.....	17
Corpo: D .....	17
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>19</b>
Corpo: A.....	19
Corpo: B.....	19
Corpo: C.....	19
Corpo: D .....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>20</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>20</b>
Corpo: A.....	20
Corpo: B.....	20
Corpo: C.....	20
Corpo: D .....	20
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita .....	23

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-04-2023 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Fiumana

**Data nomina:** 07-12-2022

**Data giuramento:** 10-12-2022

**Data sopralluogo:** 21-01-2023

**Cronologia operazioni peritali:** In data 21/01/2023, ore 12:00 veniva svolto il sopralluogo presso i beni pignorati alla presenza, oltre allo scrivente esperto stimatore, del custode, dott. Ivan Rinaldi.

In tale occasione non è stato possibile accedere ai beni staggiti in quanto la debitrice non si è presentata. Successivamente, in data 11/02/2023, ore 11:45, è stato svolto nuovo sopralluogo, con accesso ai beni pignorati, alla presenza, oltre allo scrivente esperto stimatore, del delegato del custode, sig. Thomas Lombardi, e della debitrice.

Beni in **Gandosso (BG)**  
Via Caporali n. 17

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Appartamento [A] sito in Via Caporali n. 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS

- foglio 4, **particella 3041, subalterno 2**, scheda catastale n. BG0031624 in data 10/03/2023, indirizzo via Caporali n. 17, piano S1-T, comune Gandosso (codice D906), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie Totale: 191 mq. - Totale escluse aree scoperte: 172 mq., rendita € Euro 932,20

Confini: Confini dell'appartamento con area esclusiva da nord in senso orario:

- piano interrato: - corsello carrale comune di cui al mapp. 3041 sub. 19, terrapieno, vano scala comune di cui al mapp. 3041 sub. 20;

- piano terra: - altre unità immobiliari di cui ai mapp. 2680, mapp. 1403, mapp. 1727, mapp. 1405, mapp. 2679m mapp. 3041 sub. 1, vano scala e ingresso comune di cui al mapp. 3041 sub. 20;

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B.**

**Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS

- foglio 4, **particella 3041, subalterno 13**, scheda catastale n. BG0194179 in data 25/07/2012, indirizzo via Caporali snc, piano S1, comune Gandosso (codice D906), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie Totale: 17 mq., rendita € Euro 24,02

Confini: Confini del box auto da nord in senso orario:

- piano interrato: - Terrapieno, box auto di cui al mapp. 3041 sub. 14, corsello carrale comune di cui al mapp. 3041 sub. 19, box auto di cui al mapp. 3041 sub. 12;

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: C.**

**Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS

- foglio 4, **particella 3041, subalterno 14**, scheda catastale n. BG0194179 in data 25/07/2012, indirizzo via Caporali snc, piano S1, comune Gandosso (codice D906), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie Totale: 17 mq., rendita € Euro 24,02

Confini: Confini del box auto da nord in senso orario:

- piano interrato: - Terrapieno, box auto di cui al mapp. 3041 sub. 15, corsello carrale comune di cui al mapp. 3041 sub. 19, box auto di cui al mapp. 3041 sub. 13;

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: D.**

**Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS

- foglio 4, **particella 3041, subalterno 15**, scheda catastale n. BG0194179 in data 25/07/2012, indirizzo via Caporali snc, piano S1, comune Gandosso (codice D906), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie Totale: 18 mq., rendita € Euro 24,02

Confini: Confini del box auto da nord in senso orario:

- piano interrato: - Terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 3041 sub. 19, box auto di cui al mapp. 3041 sub. 14;

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**2. DESCRIZIONE**

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

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un complesso condominiale elevantesi a due piani fuori terra più piano interrato, con locali accessori al piano interrato, area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a cortile-giardino e n. 3 box auto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista agricola / residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole / residenziali

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **A**

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un complesso condominiale elevantesi a due piani fuori terra più piano interrato, con locali accessori al piano interrato e area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a giardino.

L'appartamento è costituito, al piano terra, da ingresso-soggiorno-pranzo-cucina in unico locale, due camere da letto, un bagno e disimpegno.

Al piano interrato è ubicato un locale taverna con disimpegno, un bagno-lavanderia e un'intercapedine di ventilazione.

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento, a piano terra, esiste area libera adibita a cortile-giardino ed interamente cintata, avente superficie lorda di circa mq. 293,00, mentre al piano interrato esiste un'intercapedine di ventilazione avente superficie lorda di circa mq. 7,00

Il collegamento tra i piani è assicurato da scala interna all'appartamento, collegante il disimpegno al piano interrato con l'ingresso-soggiorno-pranzo-cucina al piano terra.

L'accesso principale all'appartamento è posto al piano terra e avviene, tramite porta pedonale, dal vano scala condominiale, mentre al piano interrato esiste porta di ingresso di servizio comunicante con il corsello carrale comune di cui al mapp. 3041 sub. 19.

Il suddetto corsello carrale, che è munito di portone basculante di chiusura ed ha superficie lorda di circa mq. 52,50, è comune ai soli beni staggiti oggetto della presente relazione, in particolare all'appartamento di cui al mapp. 3041 sub. 2, ed ai box auto di cui ai mapp. 3041 sub. 13, mapp. 3041 sub. 14 e mapp. 3041 sub. 15.

L'accesso al complesso condominiale dalla via pubblica avviene tramite strada privata con servitù di passo carrale e pedonale.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 167,00, di cui mq. 109,00 al piano terra e mq. 58,00 al piano interrato

Superficie complessiva di circa mq **519,00**

E' posto al piano: interrato, terra

L'edificio è stato costruito tra l'anno 2004 e l'anno 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al piano interrato e m. 2,70 al piano terra

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Gli impianti comunque necessitano di revisione generale e collaudo.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno e/o c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio a lastre predalles completato in opera al piano terra e solai misti in latero-cemento con tra</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta doppia o singola a battente con vetro-camera</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura in laterizio a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet al piano terra, ceramica al piano interrato.</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>di sicurezza rivestito in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea e a parabola</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>



<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro e/o rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<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>	autonomo con caldaia alimentata a metano
<i>Stato impianto</i>	in uso
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	La caldaia è posta all'esterno, in nicchia dedicata, al piano terra. Esiste inoltre stufa a pellet posta nel locale soggiorno.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al corpo **B**

Box auto posto al piano interrato di un complesso condominiale elevantesi a due piani fuori terra più piano interrato

Il box auto, composto da un unico locale privo di portone di chiusura, è pertinenziale dell'appartamento di al p.to A della presente relazione, e comunica con il piano interrato del suddetto appartamento tramite il corsello carrale comune di cui al mapp, 3041 sub. 19.

Il suddetto corsello carrale, che è munito di portone basculante di chiusura ed ha superficie lorda di circa mq. 52,50, è comune ai soli beni staggiti oggetto della presente relazione, in particolare all'appartamento di cui al mapp. 3041 sub. 2, ed ai box auto di cui ai mapp. 3041 sub. 13, mapp. 3041 sub. 14 e mapp. 3041 sub. 15.

L'accesso al complesso condominiale dalla via pubblica avviene tramite strada privata con servitù di passo carrale e pedonale.

Il box auto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 17,00.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito tra l'anno 2004 e l'anno 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Gli impianti comunque necessitano di revisione generale e collaudo.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio a lastre predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Muratura in c.a.</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
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
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al corpo **C**

Box auto posto al piano interrato di un complesso condominiale elevantesi a due piani fuori terra più piano interrato

Il box auto, composto da un unico locale privo di portone di chiusura, è pertinenziale dell'appartamento di al p.to A della presente relazione, e comunica con il piano interrato del suddetto appartamento tramite il corsello carrale comune di cui al mapp, 3041 sub. 19.

Il suddetto corsello carrale, che è munito di portone basculante di chiusura ed ha superficie lorda di circa mq. 52,50, è comune ai soli beni staggiti oggetto della presente relazione, in particolare all'appartamento di cui al mapp. 3041 sub. 2, ed ai box auto di cui ai mapp. 3041 sub. 13, mapp. 3041 sub. 14 e mapp. 3041 sub. 15.

L'accesso al complesso condominiale dalla via pubblica avviene tramite strada privata con servitù di passo carrale e pedonale.

Il box auto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 17,00.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra l'anno 2004 e l'anno 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 al piano interrato

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Gli impianti comunque necessitano di revisione generale e collaudo.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio a lastre predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in c.a.</b>

	rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al corpo **D**

Box auto posto al piano interrato di un complesso condominiale elevantesi a due piani fuori terra più piano interrato

Il box auto, composto da un unico locale, è pertinenziale dell'appartamento di al p.to A della presente relazione, e comunica con il piano interrato del suddetto appartamento tramite il corsello carrale comune di cui al mapp. 3041 sub. 19.

Il suddetto corsello carrale, che è munito di portone basculante di chiusura ed ha superficie lorda di circa mq. 52,50, è comune ai soli beni staggiti oggetto della presente relazione, in particolare all'appartamento di cui al mapp. 3041 sub. 2, ed ai box auto di cui ai mapp. 3041 sub. 13, mapp. 3041 sub. 14 e mapp. 3041 sub. 15.

L'accesso al complesso condominiale dalla via pubblica avviene tramite strada privata con servitù di passo carrale e pedonale.

Il box auto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 18,00.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: tra l'anno 2004 e l'anno 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 al piano interrato

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Gli impianti comunque necessitano di revisione generale e collaudo.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio a lastre predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in c.a.</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
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
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/04/2004 al n. di prot. 1447 - n. 7/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D**Numero pratica: 2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: completamento opere edilizie di cui al P.C. n. 7/2004

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/11/2010 al n. di prot. 5534 - n. 11/2010

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D**Numero pratica: 3**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al P.C. n. 11/2010

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/08/2011 al n. di prot. 3548 - n. 5/2011

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D**Numero pratica: 4**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variante finale al P.C. n. 11/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/06/2012 al n. di prot. 2290

Abitabilità/agibilità in data 28/07/2012 al n. di prot. 2901. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C, D**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Appartamento [A] sito in Via Caporali n. 17**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Negli elaborati di cui all'ultima SCIA in variante in data 16/06/2012, prot. n. 2290, non risulta indicata la realizzazione del bagno al piano interrato, in sostituzione della cantina, la realizzazione di una finestrella tra il suddetto bagno ed il corsello carrale comune, nonché la realizzazione del portone basculante posto a chiusura del corsello carrale comune di cui al mapp. 3041 sub. 19

Regolarizzabili mediante: Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (C.I.L.A.)

Descrizione delle opere da aggiornare: Bagno-lavanderia al piano interrato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione per opere già eseguite</i>	€ 1.000,00
<i>Spese tecniche e diritti</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B.****Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

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

**Identificativo corpo: C.****Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

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

**Identificativo corpo: D.****Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpi: A, B, C, D**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 7 del 08/04/2014
Zona omogenea:	B.2 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone di pianura - B1 (art. 14 e art. 16 N.T.A. del P.d.R.)
Norme tecniche di attuazione:	In tali ambiti gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione e a destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale sino al 40% del volume ammesso, così come prescritto dall'art. 14 delle N.T.A. del P.d.R., a cui si rimanda e allegato alla presente relazione E' consentita l'edificazione dei lotti inediti, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. Gli interventi edilizi ammessi possono essere eseguiti mediante intervento diretto. Per i parametri urbanistici ed edilizi si rimanda all'art. 16 delle N.T.A. del P.d.R., allegato alla presente relazione.
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:	If: 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	Q: 35%
Altezza massima ammessa:	8,50 mt.
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.**

#### **Appartamento [A] sito in Via Caporali n. 17**

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura.

In particolare, è risultato che l'appartamento di cui al mapp. 3041 sub. 2 presenta difformità nella suddivisione interna dei locali al piano interrato, con unione del bagno e della cantina in un unico locale destinato a bagno-lavanderia.

Inoltre è stato inserito il numero civico, che risultava mancante nei dati catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante "Denuncia di Variazione Catastale" per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

Al fine di identificare correttamente gli immobili per l'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, la denuncia di variazione catastale di cui sopra, come previsto dal mandato conferito dall'Ill.ma Sig.ra Giudice, è già stata effettuata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo, a cura dello scrivente Esperto Estimatore con Dichiarazione n. BG0031624 del 14/03/2023.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e variazione toponomastica.

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

### **Identificativo corpo: B.**

#### **Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

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

### **Identificativo corpo: C.**

#### **Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

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

### **Identificativo corpo: D.**

#### **Box auto [C6] sito in Via Caporali n. 17**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS



**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

OMISSIS

**- Iscrizione di ipoteca:**

OMISSIS

**- Trascrizione pregiudizievole:**

OMISSIS

**- Trascrizione pregiudizievole:**

OMISSIS

**- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 9 mappale 2337 - 2679 - 2678 - 2681. A rogito di dott. R. Anesi, notaio in data 16/07/2004 ai nn. 150976/27520 registrato a Bergamo in data 21/07/2004 ai nn. 5317/1T iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/08/2004 ai nn. 43273/29172.

Servitù attive e passive di passo pedonale e carrabile e di installazione di reti tecnologiche.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D**

**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**

**Appartamento [A] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Nessuno

**Identificativo corpo: B**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Nessuno

**Identificativo corpo: C**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Nessuno

**Identificativo corpo: D**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento [A] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.500,00.

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

**Altre informazioni:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Scaduto il 15/11/2022

Indice di prestazione energetica: Classe F

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

**Identificativo corpo: B**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 80,00.

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

**Altre informazioni:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

**Identificativo corpo: C**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 80,00.

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

**Altre informazioni:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

**Identificativo corpo: D**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 80,00.

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

**Altre informazioni:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 50% per i locali di pertinenza dell'abitazione posti al piano interrato, 10% per i vani accessori e per il cortile-giardino sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, 2% per la restante superficie del cortile-giardino.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Piano terra	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
- Piano interrato	sup lorda di pavimento	58,00	0,50	29,00
- Intercapedine al piano interrato	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70
- Corsello carrale con intercapedine	sup lorda di pavimento	52,00	0,10	5,20
- Giardino (sup. tot. unità imm.)	sup lorda di pavimento	167,00	0,10	16,70
- Cortile-giardino (restante sup.)	sup lorda di pavimento	126,00	0,02	2,52
		<b>519,00</b>		<b>163,12</b>

**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Box auto	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

**Identificativo corpo: C****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Box auto	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

**Identificativo corpo: D**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Box auto	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'appartamento con le sue pertinenze ed i n. 3 box auto, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risultano divisibili.

Pertanto l'appartamento con relative pertinenze ed i n. 3 box auto costituiscono un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Appartamento [A] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D**

**Box auto [C6] sito in Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, passaggi pedonali, corsello carrale, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato

dall'esecutata, la vetustà del fabbricato, edificato tra gli anni 2004 e 2012, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico-costruttive quali altezza di piano, orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, aeroilluminazione, qualità delle finiture interne ed esterne, ecc., nonché il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato discreto.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Gandosso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Appartamento [A]

**Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Stima sintetica comparativa parametrica € 187.588,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Piano terra	109,00	€ 1.150,00	€ 125.350,00
- Piano interrato	29,00	€ 1.150,00	€ 33.350,00
- Intercapedine al piano interrato	0,70	€ 1.150,00	€ 805,00
- Corsello carrale con intercapedine	5,20	€ 1.150,00	€ 5.980,00
- Giardino (sup. tot. unità imm.)	16,70	€ 1.150,00	€ 19.205,00
- Cortile-giardino (restante sup.)	2,52	€ 1.150,00	€ 2.898,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.588,00
Valore corpo			€ 187.588,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 187.588,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 187.588,00

### B. Box auto [C6]

**Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Box auto	17,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.000,00

**C. Box auto [C6]****Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Box auto	17,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

**D. Box auto [C6]****Gandosso (BG), Via Caporali n. 17**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Box auto	18,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	163,12	€ 187.588,00	€ 187.588,00
B	Box auto [C6]	17,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
C	Box auto [C6]	17,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
D	Box auto [C6]	18,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.358,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 199.229,20

Valore diritto e quota € 199.229,20

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

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

**€ 199.000,00**

### 12.6 Regime fiscale della vendita

I beni staggiti sono di proprietà di persona fisica, quali beni personali e non nell'ambito di attività economica imprenditoriale.

Pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

### Allegati

Lotto 1: (- appartamento: mapp. 3041 sub. 2; - box auto: mapp. 3041 sub. 13; - box auto: mapp. 3041 sub. 14; - box auto: mapp. 3041 sub. 15)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T162607 del 16/01/2023;
- Allegato N. 3: Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni - prot. n. BG0256628 del 25/10/2012
- Allegato N. 4: Denuncia di variazione catastale appartamento mapp. 3041 sub. 2 - prot. n. BG0031624 del 14/03/2023;
- Allegato N. 5: Scheda planimetrica catastale appartamento mapp. 3041 sub. 2 - prot. n. BG0031624 del 14/03/2023;
- Allegato N. 6: Scheda planimetrica catastale box auto mapp. 3041 sub. 13 - prot. n. BG0194179 del 25/07/2012;
- Allegato N. 7: Scheda planimetrica catastale box auto mapp. 3041 sub. 14 - prot. n. BG0194179 del 25/07/2012;
- Allegato N. 8: Scheda planimetrica catastale box auto mapp. 3041 sub. 15 - prot. n. BG0194179 del 25/07/2012;
- Allegato N. 9: OMISSIS
- Allegato N. 10: Estratto N.T.A. Piano delle Regole P.G.T., art. 14 e art. 16;
- Allegato N. 11: OMISSIS

05-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Fiumana**