

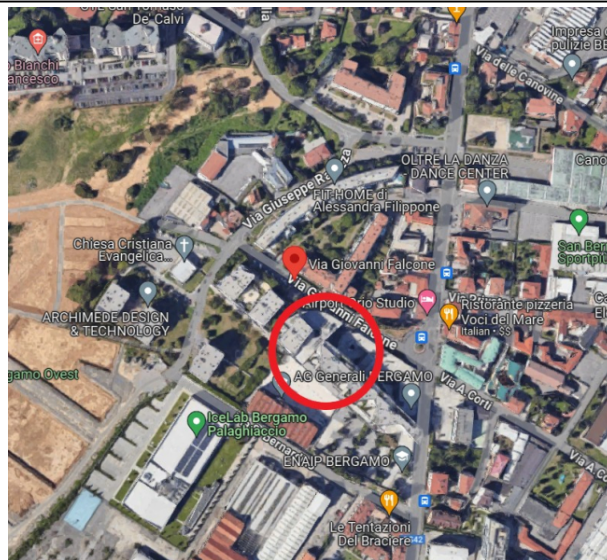
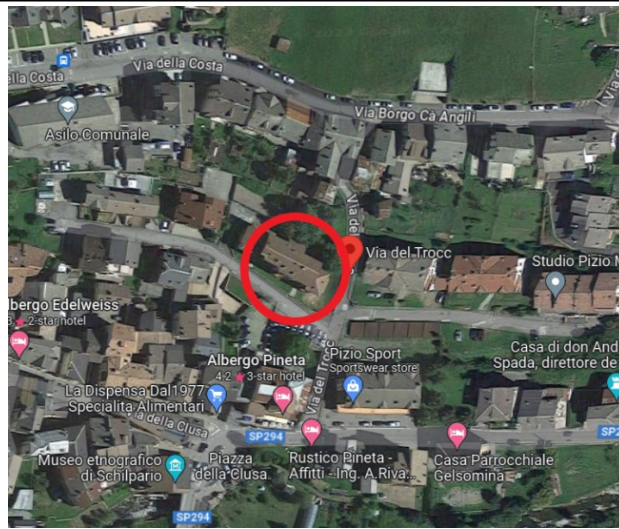
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 377/2023

PROMOSSA DA

CONTRO
Angelo Bonaldi

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Esperto alla stima: | Arch. Francesca Ferri |
| Codice fiscale: | FRRFNC71E42H509M |
| Studio in: | VIA DELLE AZALEE 258 - 24059 |
| Telefono: | 035-0270888 |
| Fax: | / |
| Email: | francesca.ferri@archiworldpec.it |
| Pec: | francesca.ferri@archiworldpec.it |

Beni in **Schilpario (BG)**
Località/Frazione
Via del Trocc, 7

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

[Corpo: Lotto 1_Abitazione](#)

2. DESCRIZIONE

[DESCRIZIONE GENERALE](#)

[Corpo: Lotto 1_Abitazione](#)

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

[Corpo: Lotto 1_Abitazione](#)

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

[Corpo: Lotto 1_Abitazione](#)

5. CONFORMITÀ CATASTALE

[Corpo: Lotto 1_Abitazione](#)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

[Corpo: Lotto 1_Abitazione](#)

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

[Corpo: Lotto 1_Abitazione](#)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

[Criterio di stima](#)

[Fonti d'informazione](#)

[Valutazione corpi](#)

[Adeguamenti e correzioni della stima](#)

[Prezzo base d'asta del lotto](#)

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione /
Via Giovanni Falcone

INDICE

Lotto: 002 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

[Corpo: Lotto 2_Autorimessa](#)

2. DESCRIZIONE

[DESCRIZIONE GENERALE](#)

[Corpo: Lotto 2_Autorimessa](#)

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

[Corpo: Lotto 2_Autorimessa](#)

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

[Corpo: Lotto 2_Autorimessa](#)

5. CONFORMITÀ CATASTALE

[Corpo: Lotto 2_Autorimessa](#)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

[Corpo: Lotto 2_Autorimessa](#)

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

[Corpo: Lotto 2_Autorimessa](#)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

[Criterio di stima](#)

[Fonti d'informazione](#)

[Valutazione corpi](#)

[Adeguamenti e correzioni della stima](#)

[Prezzo base d'asta del lotto](#)

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2024

Esecutato: xxxxxx

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri

Data nomina: 07-09-2023

Data giuramento: 07-09-2023

Data sopralluogo: 14-10-2023

Beni in **Schilpario (BG)**
Via del Trocc, 7

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

| | |
|---|--|
| Identificativo corpo: Lotto 1_Abitazione. | |
| Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG) CAP: 24020 frazione: /, Via del Trocc, 7 | |
| <p>Quota e tipologia del diritto 1/2 di xxxxxxx- Nuda proprietà Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx</p> <p>Eventuali comproprietari: xxxxxxxx - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà</p> <p>Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di xxxxxxx- Usufrutto Cod. Fiscale: xxxxxxxx</p> <p>Eventuali comproprietari: xxxxxxxx - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: <u>Intestazione:</u> xxxxxxx nato a Clusone il 20-02-1982 per la quota di 1/2 di nuda proprietà xxxxxxx nata a Bergamo il 19-09-1973 per la quota di 1/2 di nuda proprietà xxxxxxx nata a Dalmine il 16-08-1945 usufruttuaria per la quota di 1000/1000, foglio 73, particella 2545, subalterno 9, scheda catastale /, indirizzo Via del Tocc, scala /, interno /, piano 1, comune Schilpario, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie 61 mq, rendita € 198,32 <u>Derivante da:</u> Atto di compravendita a firma Notaio Donati Mario con sede a Clusone Rep. 92551 del 02-07-1998 trascritto a Bergamo il 15-07-1998 RG 26184 RP 20690 <u>Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):</u> 109,93 <u>Confini:</u> L'unità confina a nord e a sud con l'area verde comune, a est con il sub 10 a ovest con il sub15 Note: <i>Da segnalare che nell'atto di compravendita oltre alle unità presenti nell'atto di pignoramento quali: (appartamento e cantina) fg.73 mapp.2545 sub 9 (box) fg.73 mapp.5974 sub 3 sono state acquistate anche le seguenti unità: porzione di sottotetto_fg73 mapp.2545 sub 12 cat.F/4 magazzino p.interrato_fg.73 mapp.2545 sub 21 cat. C/2 classe 2 consistenza mq.39 rendita € 36,26 Tali beni sono di proprietà del debitore esecutato sig.xxxxxxx, ma non compaiono nel pignoramento.</i></p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: <u>Intestazione:</u> xxxxxxx nato a Clusone il 20-02-1982 per la quota di 1/2 di nuda proprietà xxxxx nata a Bergamo il 19-09-1973 per la quota di 1/2 di nuda proprietà xxxxxx nata a Dalmine il 16-08-1945 usufruttuaria per la quota di 1000/1000, foglio 73, particella 5974, subalterno 3, indirizzo Via del Tocc, scala /, interno /, piano T, comune Schilpario, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 16,11 <u>Derivante da:</u> Atto di compravendita a firma Notaio Donati Mario con sede a Clusone Rep. 92551 del 02-07-1998 trascritto a Bergamo il 15-07-1998 RG 26184 RP 20690 <u>Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):</u> 109,93 <u>Confini:</u> L'autorimessa confina a nord con il terrapieno, a sud con il corsello il cortile di accesso ai box, a es con il sub 4, a ovest con il sub 2 Note:</p> | |

| | |
|----------|---|
| | <p><i>Da segnalare che nell'atto di compravendita oltre alle unità presenti nell'atto di pignoramento quali: (appartamento e cantina) fg.73 mapp.2545 sub 9 (box) fg.73 mapp.5974 sub 3 sono state acquistate anche le seguenti unità: porzione di sottotetto_fg.73 mapp.2545 sub 12 cat.F/4 magazzino p.interrato_fg.73 mapp.2545 sub 21 cat. C/2 classe 2 consistenza mq.39 rendita € 36,26 Tali beni sono di proprietà del debitore esecutato sig.xxxxx, ma non compaiono nel pignoramento.</i></p> <p>Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali corrispondono.</p> <p><i>Note generali:</i></p> <p>RELATIVAMENTE ALL'USUFRUTTO VITALIZIO A FAVORE DELLA SIG.RA xxxxxx (MADRE DEL DEBITORE ESECUTATO) NATA A DALMINE IL 16.08.1945 COD.FISC.xxxxxx DI ANNI 78 SI PROCEDE CON IL CALCOLO DELL'USUFRUTTO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO PER FASCE DI ETA' STABILITE DAL DPR 131/1986 AGG. AL 18 DICEMBRE 2022 A SEGUITO DI INTERVENUTA VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE AL 5% DAL 01.01.2023 E RELATIVI PROSPETTI DEGLI INTERESSI, CON COEFFICIENTE PARI A 6:</p> <p>VALORE USUFRUTTO (€ 94.008 x0,30)=€ 28.202,40</p> <p>VALORE NUDA PROPRIETA' (€ 94.008-€ 28.202,40)= € 65.805,60</p> |
| 2 | DESCRIZIONE |
| 2.1 | <p>DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)</p> <p>L'appartamento è collocato al piano primo di una palazzina che conta n.12 unità, a cui si aggiunge un'autorimessa collocata all'esterno dell'edificio e raggiungibile tramite un ingresso carraio direttamente da via del Trocc. La zona è consolidata e tranquilla, composta per lo più da palazzine di tipologia analoga; è servita da parcheggi pubblici ed collegata al centro e ai sevizi commerciali di prima necessità.</p> <p>Caratteristiche zona: semicentrale normale Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti. Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: impianti sport invernali. Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: miste Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Val di Scalve - Passo del Vivione - Cascata del Vo. Attrazioni storiche: Miniere di Schilpario. Principali collegamenti pubblici: Autobus mt.300</p> |
| 2.2 | DESCRIZIONE DEL BENE |
| | <p>Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Lotto 1_Abitazione</p> <p>L'appartamento si trova al piano primo di un complesso denominato "Condominio Bucaneve": si accede all'unità attraverso una scala esterna di uso comune. L'ingresso si apre sul soggiorno con zona cottura, che contiene anche la caldaia. La zona giorno è molto luminosa e arieggiata: da qui si accede al terrazzo che si apre sul panorama delle montagne circostanti. Un piccolo disimpegno conduce al reparto notte composto da n.2 camere da letto e dal bagno.</p> <p>Nel piano seminterrato si trova la cantina di mq.5.85 dotata di finestra.</p> <p>Nella zona nord dell'edificio, al piano terra si trova il blocco delle autorimesse con ingresso diretto da via del Trocc.</p> <p>Superficie complessiva di circa mq 65,85 E' posto al piano: 1 L'edificio è stato costruito nel: 1985 L'edificio è stato ristrutturato nel: /</p> |

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni discrete: si tratta di un condominio composto da appartamenti definiti "secondo case", pertanto di uso stagionale, con conseguente modesta manutenzione delle parti comuni. Il complesso si presenta con un'architettura semplice ma gradevole, con finiture in legno tipiche delle costruzioni montane. La zona è tranquilla e ben servita, con edifici di pari tipologie costruttive. I collegamenti con il centro sono facili e i servizi di prima necessità raggiungibili a piedi.

L'appartamento è ben tenuto e in buone condizioni: negli ultimi anni l'unico intervento importante sull'unità è stata la sostituzione dei serramenti (2021) ora in pvc, le persiane e la barrierina del terrazzo. Internamente le finiture sono le stesse del progetto originario datato 1985, le finiture sono di livello economico ma ben conservate.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| Balconi | materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: sufficienti |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: ottime |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: porfido condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone |
| Impianti | |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone |

| | |
|--|---|
| | conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Impianti (conformità e certificazioni) | |
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 1985 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | metano |
| <i>Stato impianto</i> | buono |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 1985 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | NO |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | NO |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |

| |
|---|
| 3. PRATICHE EDILIZIE |
| |
| |
| Numero pratica: 232/81 Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: Realizzazione edificio Oggetto: nuova costruzione |
| |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA |
| Identificativo corpo: Lotto 1_Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG) CAP: 24020 frazione: /, Via del Trocc, 7 Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia. |

| | |
|---|--|
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | |
| Identificativo corpo: Lotto 1_Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG) CAP: 24020 frazione: /, Via del Trocc, 7 | |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | Sistema insediativo |
| Norme tecniche di attuazione: | B1b/41 (Variante 1): Ambiti di impianto urbanistico consolidato_B1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere | NO |

| | |
|---|----|
| urbanistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica. | |

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Lotto 1_Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Schilpario (BG) CAP: 24020 frazione: /, Via del Trocc, 7

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

Note: La scheda catastale è priva dell'ingombro del camino a legna posto nel soggiorno: tale modifica non è influente ai fini della vendita e della rendita catastale

| |
|---|
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI |
| Titolare/Proprietario: Sig.xxxxx per la quota di ½ Sig.ra xxxxxx per la quota di 1/2 |

| |
|--|
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: |
| - Altra limitazione: Compravendita; A rogito di Notaio Donati Mario in data 02/07/1998 ai nn. 92551; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/1998 ai nn. 26184/20690; Atto di compravendita con cui l'immobile è stato venduto dalla sig.ra xxxxxx cod.fisc xxxxxxx , a favore di : sig.ra xxxxx cod. fisc. xxxxxxx nata a Bergamo il 19.09.1973 per la quota di 1/2 di nuda proprietà sig. xxxxxx cod.fisc.xxxxxxx nato a Clusone il 20.02.1982 quota di 1/2 di nuda proprietà sig.ra xxxxxxx cod. fisc. xxxxxxx nata a Dalmine (Bg) il 16.08.1945 per la quota di 1000/1000 di diritto di USUFRUTTO . |
| - Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale attiva a favore di Agosti & Partners srl studio contro xxxxxx; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2022 ai nn. 74556/12136; Importo capitale: € 27.093,76; Note: Decreto ingiuntivo contro il sig. xxxxxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxx nato a Clusone il 20.02.1982 per la quota di 1/2 di nuda proprietà. |
| - Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale attiva a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxx ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2023 ai nn. 6736/924; Importo capitale: € 15.769,10; Note: Decreto ingiuntivo contro il sig.xxxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxx nato a Clusone il 20.02.11982 per la quota di 1/2 di nuda proprietà. |
| - Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxx studio contro xxxxxxxx iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/07/2023 ai nn. 40989/28055; Pignoramento immobiliare contro il sig. xxxxxxxx nato a Clusone il 20.02.1982 cod.fisc. xxxxxx a favore di xxxxxxxxxxx con sede a Bergamo. |
| Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 1_Abitazione |

| |
|---|
| 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: Lotto 1_Abitazione Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via del Trocc, 7 |
| <p>Spese di gestione condominiale: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 812. 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: Saldo delle spese per l'anno 2022/2023 pari a € 114,14</p> <p>Altre informazioni: Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 109,93 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / 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: / Avvertenze ulteriori: /</p> |

| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--------------|------------------------|------------------------|--------------|------------------------|-------|------|-------|---------|------------------------|------|------|------|----------|------------------------|------|------|------|--|--|--------------|--|--------------|
| Identificativo corpo: Lotto 1_Abitazione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinazione</th> <th>Parametro</th> <th>S.L.P.</th> <th>Coefficiente</th> <th>Superficie equivalente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Appartamento</td> <td>sup lorda di pavimento</td> <td>55,20</td> <td>1,00</td> <td>55,20</td> </tr> <tr> <td>Cantina</td> <td>sup lorda di pavimento</td> <td>5,85</td> <td>0,50</td> <td>2,93</td> </tr> <tr> <td>Terrazzo</td> <td>sup lorda di pavimento</td> <td>4,80</td> <td>0,25</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>65,85</td> <td></td> <td>59,33</td> </tr> </tbody> </table> | Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente | Appartamento | sup lorda di pavimento | 55,20 | 1,00 | 55,20 | Cantina | sup lorda di pavimento | 5,85 | 0,50 | 2,93 | Terrazzo | sup lorda di pavimento | 4,80 | 0,25 | 1,20 | | | 65,85 | | 59,33 |
| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 55,20 | 1,00 | 55,20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 5,85 | 0,50 | 2,93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 4,80 | 0,25 | 1,20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 65,85 | | 59,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Accessori:</p> <table border="1"> <tr> <td> Lotto 1_Abitazione 1. Box </td> <td> Posto al piano terra Composto da posto singolo Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 6200 </td> </tr> </table> | Lotto 1_Abitazione 1. Box | Posto al piano terra Composto da posto singolo Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 6200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lotto 1_Abitazione 1. Box | Posto al piano terra Composto da posto singolo Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 6200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| |
|--|
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ |
| / |

| |
|--|
| 11. STATO DI POSSESSO: |
| Occupato da Sig.ra xxxxxxxx in qualità di madre del debitore |

| |
|---|
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: |
|---|

| | |
|--------------------------------|--|
| 12.1 Criterio di stima: | |
|--------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| | La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio sintetico. |
|--|--|

| | |
|------------------------------------|--|
| 12.2 Fonti di informazione: | |
|------------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| | <p>Catasto di Bergamo;</p> <p>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;</p> <p>Uffici del registro di Bergamo;</p> <p>Ufficio tecnico di Schilpario;</p> <p>Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nella Val di Scalve - OMI osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia;</p> <p>Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Val. min. €/mq.1.400 Val.max €/mq.1.900 - per edifici definiti semi-recenti tra 20-40 anni;</p> <p>Altre fonti di informazione: Imprese edili operanti nel settore dell'edilizia civile (abitazioni e seconde case di villeggiatura) con sede nelle vicinanze..</p> |
|--|--|

| | |
|--------------------------------|--|
| 12.3 Valutazione corpi: | |
|--------------------------------|--|

| | | | | |
|--|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Lotto 1_Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Schilpario (BG), Via del Trocc, 7 | | | | |
| Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.904,20. | | | | |
| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo | |
| Appartamento | 55,20 | € 1.480,00 | € 81.696,00 | |
| Cantina | 2,93 | € 1.480,00 | € 4.336,40 | |
| Terrazzo | 1,20 | € 1.480,00 | € 1.776,00 | |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 87.808,40 | |
| 1/2 quota nuda proprietà detrazione del 50.00% | | | € -43.904,20 | |
| Valore corpo | | | € 87.808,00 | |
| Valore accessori | | | € 6.200,00 | |
| Valore complessivo intero | | | € 94.008,00 | |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 47.004,00 | |
| Riepilogo: | | | | |
| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| Lotto 1_Abitazione | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box | 59,33 | € 94.008,00 | € 47.004,00 |

| | | |
|-------------|---|--------------------|
| | | |
| 12.4 | Adeguamenti e correzioni della stima: | |
| | Riduzione del 50% per la vendita di una sola quota dell'immobile: | € 47.004,00 |
| | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| | Usufrutto | € 14.101,20 |
| | Valore di stima: | |
| | Valore intero medio ponderale | € 94.008,00 |
| | Valore diritto e quota (decurtato l'usufrutto (€47.004- €14.101) | € 32.902,80 |
| | | |
| 12.5 | Prezzo base d'asta del lotto: | |
| | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 32.903,00 |
| | | |

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione /
Via Giovanni Falcone

Lotto: 002 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

| | |
|---|--|
| Identificativo corpo: Lotto 2_Autorimessa. | |
| Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24126 frazione: /, G.Falcone | |
| <p>Quota e tipologia del diritto 1/2 di xxxxxxxxxxxx I- Piena proprietà Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx</p> <p>Eventuali comproprietari: BONALDI ELENA - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: <u>Intestazione:</u> xxxxxxxx nato a Clusone il 20.02.1982 Bonaldi Elena nata a Bergamo il 19.09.1973, foglio 93, particella 2531, subalterno 107, indirizzo Via Giovanni Falcone, scala /, interno /, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 31, superficie mq 34, rendita € 156,90 <u>Derivante da:</u> Atto di compravendita a firma notaio Giovanni Vacirca rep. 122797 /41700 con la quale la società xxxx con sede a Bergamo cod.fisc. 01922260169 vende ai sig.ri xxxxx e xxxxxxxx per al quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà <u>Confini:</u> L'autorimessa confina a nord con il mapp. 2531 sub 2 , a sud e est con il corsello comune (mapp. 2532 sub 2 e mapp. 2411 sub 2), a ovest con il mapp. 2531 sub 108.</p> | |
| 2 DESCRIZIONE | |

| 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) | |
|---|--|
| <p>Trattasi di autorimessa con doppio posto auto posta al piano interrato di un complesso molto grande denominato "La porta del Parco" in zona residenziale-commerciale di Bergamo sud. Il fabbricato presenta le stesse tipologie architettoniche dei palazzi limitrofi, dalle linee moderne e con notevole sviluppo volumetrico. La zona presenta una densità insediativa notevole: i collegamenti sono garantiti dalle principali arterie viabilistiche in particolare da Via S.Bernardino, che conduce sia al centro di Bergamo che alla tangenziale e dai mezzi pubblici collocati nelle immediate vicinanze. I parcheggi sono limitati.</p> <p>Caratteristiche zona: semicentrale di pregio Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti. Servizi presenti nella zona: Non specificato Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: miste Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: /. Attrazioni storiche: /. Principali collegamenti pubblici: Autobus mt.200</p> | |
| 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE | |
| <p>Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Lotto 2_Autorimessa</p> | |
| <p>Trattasi di box doppio delle dimensioni di mq.31, in condizioni molto buone. L'accesso è garantito dalle rampe con ingresso diretto da via G. Falcone, che portano al corsello comune di accesso a tutti i box del complesso. Le parti comuni sono dotate di illuminazione, antincendio e acqua corrente.</p> <p>E' posto al piano: interrato L'edificio è stato costruito nel: 2006 L'edificio è stato ristrutturato nel: / L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00 L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1</p> <p>Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: Il condominio conta numerose unità abitative, pertanto anche il piano interrato che ospita i box si presenta di notevoli dimensioni sia per i posti auto sia per gli spazi comuni per la manovra. L'edificio appare in condizioni molto buone: la tipologia costruttiva è moderna, a più piani e ospita sia residenze che uffici.</p> | |
| Caratteristiche descrittive | |
| Caratteristiche strutturali | |
| <i>Solai</i> | tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: basculante con apertura manuale materiale: alluminio condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di grès condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone |

| | |
|---|---|
| | conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Impianti (conformità e certificazioni) | |
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | SI |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |

| |
|---|
| 3. PRATICHE EDILIZIE |
| |
| Numero pratica: 2679 Tipo pratica: Concessione Edilizia Per lavori: Demolizione edificio esistente Presentazione in data 30/08/1999 al n. di prot. |
| |
| Numero pratica: 3143 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Per lavori: Costruzione nuovo complesso immobiliare |
| |
| Numero pratica: 2132 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Per lavori: Costruzione nuovo complesso immobiliare Presentazione in data 01/03/2006 al n. di prot. Abitabilità/agibilità in data 07/08/2006 al n. di prot. 8680 |
| |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA |
| Identificativo corpo: Lotto 2_Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24126 frazione: /, G.Falcone Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia. |

| | |
|--|---|
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | |
| Identificativo corpo: Lotto 2_Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24126 frazione: /, G.Falcone | |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | CC n.174 |
| Zona omogenea: | Città consolidata |
| Norme tecniche di attuazione: | Tessuti con tipologia insediativa con impianto unitario_IU1: tessuto di impianto unitario ad alta densità |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |

| | |
|---|---|
| Se si, di che tipo? | Urbanistica |
| Estremi delle convenzioni: | Trascritto a Bergamo rep. n.31773/23440 del 30.07.1999 |
| Obblighi derivanti: | Convenzione per l'attuazione dell'Accordo di programma per la riqualificazione urbana ed ambientale delle aree site in via S.Bernardino nell'ambito del progetto Norma 21 "Parco Ovest" |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica. | |

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Lotto 2_Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24126 frazione: /, G.Falcone

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Sig.xxxxxxx per la quota di ½ di proprietà

Sig.ra xxxxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto tra vivi: cessione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di Notaio Giovanni Vacirca in data 05/11/2002 ai nn. 97473; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2002 ai nn. 50653/36356;

Il Comune di Bergamo cede alla società xxxx con sede a Bergamo cod. fisc. xxxxx i seguenti beni (Terreni): fg.93 mapp.2402 fg.93 mapp.2521 fg.93 mapp.2522 fg.93 mapp.2325 per la quota 1/1 di piena proprietà fg.93 mapp.2527 .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di compravendita; A rogito di Notaio Giovanni Vacirca in data 01/07/2008 ai nn. 122797/41700; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2008 ai nn. 43642/25221; La società xxx con sede a Bergamo cod.fisc. xxxxxxx vende l'unità immobiliare censita al fg.93 mapp. 2531 sub 107 ai sig.ri:

xxxxxx nato a Clusone il 20.02.1982 cod.fisc. xxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà

xxxxxx nata a Bergamo il 19.09.1973 cod.fisc. xxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di xxxxx studio contro xxxxx ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2022 ai nn. 74556/12136; Importo capitale: € 27.093,76; Note: Decreto ingiuntivo contro il sig. xxxxxx o nato a Clusone il 20.02.1982, per la quota di 1/2 di proprietà a favore dello xxxxx con sede a Bergamo cod.fisc. xxxxx .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di xxxxxxxx contro xxxxxx ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2023 ai nn. 6736/924; Importo capitale: € 15.769,10;

Note:

Decreto ingiuntivo contro il sig. xxxxxx nato a Clusone il 20.02.1982 per la quota di 1/2 di proprietà a favore della società xxxxxxxxxx con sede a Bergamo cod.fisc. xxxxxxx

| | |
|--|---|
| | <p>- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di xxxxx studio contro xxxxxxx iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/07/2023 ai nn. 40989/28055; Atto di pignoramento immobiliare contro il sig. xxxxxx nato a Clusone il 20.02.1982 per la quota di 1/2 di proprietà a favore dello xxxx con sede a Bergamo cod.fisc. xxxxxx .</p> |
| | <p>Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 2_Autorimessa</p> |

| | |
|---|--|
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | <p>Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:</p> <p>Identificativo corpo: Lotto 2_Autorimessa Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , G.Falcone</p> |
| | <p>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: nessuna.</p> <p>Altre informazioni: Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / 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: / Avvertenze ulteriori: /</p> |

| | | | |
|---|--|-------------------------------|--|
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | | | |
| | <p>Identificativo corpo: Lotto 2_Autorimessa</p> <p>Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: /</p> | | |
| | <p>Accessori:</p> <table border="1"> <tr> <td> Lotto 2_Autorimessa 1. Box </td> <td> Posto al piano interrato Composto da posto doppio Sviluppa una superficie complessiva di 31 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 38000 </td> </tr> </table> | Lotto 2_Autorimessa 1. Box | Posto al piano interrato Composto da posto doppio Sviluppa una superficie complessiva di 31 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 38000 |
| Lotto 2_Autorimessa 1. Box | Posto al piano interrato Composto da posto doppio Sviluppa una superficie complessiva di 31 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 38000 | | |

| | |
|--|---|
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | |
| | Trattasi di un unico bene pertanto costituisce un unico lotto |

| | |
|---|------------------------------|
| 11. STATO DI POSSESSO: | |
| | Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxx |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | |
| 12.1 Criterio di stima: | |

| | La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio sintetico. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|---|--|--|--------|--------------|--|--|--------|------------------|--|--|-------------|---------------------------|--|--|-------------|------------------------------------|--|--|-------------|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------|---|---|-------------|-------------|
| 12.2 | Fonti di informazione: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>Catasto di Bergamo;</p> <p>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;</p> <p>Uffici del registro di Bergamo;</p> <p>Ufficio tecnico di Bergamo;</p> <p>Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo-zona S.Tomaso de' Calvi;</p> <p>Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore massimo/minimo a corpo ;</p> <p>Altre fonti di informazione: Imprese edili operanti nel settore dell'edilizia civile con sede a Bergamo..</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.3 | Valutazione corpi: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>Lotto 2_Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box Bergamo (BG), Via Giovanni Falcone</p> <p>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Destinazione</i></th> <th><i>Superficie Equivalente</i></th> <th><i>Valore Unitario</i></th> <th><i>Valore Complessivo</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</td> <td></td> <td></td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Valore corpo</td> <td></td> <td></td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Valore accessori</td> <td></td> <td></td> <td>€ 38.000,00</td> </tr> <tr> <td>Valore complessivo intero</td> <td></td> <td></td> <td>€ 38.000,00</td> </tr> <tr> <td>Valore complessivo diritto e quota</td> <td></td> <td></td> <td>€ 19.000,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Riepilogo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>ID</i></th> <th><i>Immobile</i></th> <th><i>Superficie Lorda</i></th> <th><i>Valore intero medio ponderale</i></th> <th><i>Valore diritto e quota</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lotto 2_Autorimessa</td> <td>Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box</td> <td>/</td> <td>€ 38.000,00</td> <td>€ 19.000,00</td> </tr> </tbody> </table> | | <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> | Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 0,00 | Valore corpo | | | € 0,00 | Valore accessori | | | € 38.000,00 | Valore complessivo intero | | | € 38.000,00 | Valore complessivo diritto e quota | | | € 19.000,00 | <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> | Lotto 2_Autorimessa | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box | / | € 38.000,00 | € 19.000,00 |
| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore corpo | | | € 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore accessori | | | € 38.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore complessivo intero | | | € 38.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 19.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lotto 2_Autorimessa | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box | / | € 38.000,00 | € 19.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.4 | Adeguamenti e correzioni della stima: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Riduzione del 50% per la vendita di una sola quota dell'immobile: | € 19.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Valore di stima: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Valore intero medio ponderale | € 38.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Valore diritto e quota | € 19.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.5 | Prezzo base d'asta del lotto: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 19.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

14-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Ferri