



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 120/2024

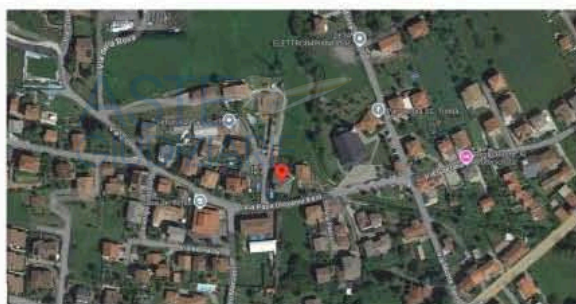


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Riccardo Invernizzi
Codice fiscale: NVRRCR68M08A794B
Partita IVA: 02930110164
Studio in: Via F. Coggetti 120 - 24128 Bergamo
Telefono: 035 242675
Email: invernizziarchitetto@gmail.com
Pec: riccardo.invernizzi@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano terra	5
Corpo: Deposito-Ripostiglio	5
Corpo: Prato/strada di collegamento	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento piano terra	7
Corpo: Deposito-Ripostiglio	12
Corpo: Prato/strada di collegamento	15
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: Appartamento piano terra	17
Corpo: Deposito-Ripostiglio	18
Corpo: Prato/strada di collegamento	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: Appartamento piano terra	19
Corpo: Deposito-Ripostiglio	20
Corpo: Prato/strada di collegamento	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: Appartamento piano terra	21
Corpo: Deposito-Ripostiglio	21
Corpo: Prato/strada di collegamento	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo: Appartamento piano terra	22
Corpo: Deposito-Ripostiglio	23
Corpo: Prato/strada di collegamento	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
Corpo: Appartamento piano terra	25
Corpo: Deposito-Ripostiglio	25

Corpo: Prato/strada di collegamento.....	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Appartamento piano terra	26
Corpo: Deposito-Ripostiglio	27
Corpo: Prato/strada di collegamento.....	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
Corpo: Appartamento piano terra	28
Corpo: Deposito-Ripostiglio	28
Corpo: Prato/strada di collegamento.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
Criterio di stima.....	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2025 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Invernizzi

Data nomina: 29-04-2024

Data giuramento: 30-04-2022

Data sopralluogo: 17-06-2024

Cronologia operazioni peritali: Gli accertamenti del CTU: Inizio attività peritali in data 03/05/2024; n. 1 sopralluoghi svolti presso uffici comunali ed Enti; n. 1 proroghe richieste; Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; in data 03/05/2024 recupero visure, ispezioni, ufficio catasto; in data 31/05/2024 richiesta Atto al Notaio; in data 31/05/2024 ricezione Atto dal Notaio; in data 03/06/2024 richiesta certificati anagrafe; in data 03/06/2024 richiesta ufficio tecnico accesso agli Atti e CDU; in data 03/06/2024 portale del Comune recupero estratti pg; in data 04/06/2024 ricevuti certificati cumulativi ufficio demografico; in data 17/06/2024 sopralluogo; in data 06/08/2024 richiesta proroga; in data 19/09/2024 concessa la proroga; in data 23/09/2024 uff. tecnico sollecito accesso; in data 02/10/2024 accesso agli Atti, ufficio tecnico; in data 02/10/2024 ufficio tecnico ritiro CDU; in data 02/10/2024 rilievo strumentale del lotto; in data 09/10/2024 recupero planimetrie catastali, ufficio catasto; in data 16/10/2024 terzo sopralluogo, rilievo accessorio; in data 17/10/2024 deposito relazione e quesito; in data 18/10/2024 deposito relazione integrazione e quesito; in data 21/10/2024 richiesto app. Archivio Notarile; in data 21/10/2024 richiesta Atto al Notaio; in data 21/10/2024 ricezione Atto dal Notaio; in data 28/10/2024 Conservatoria Registri Imm. consultazione Atti; in data 05/11/2024 Conservatoria Registri Imm. consultazione Note; in data 08/11/2024 Archivio Notarile presa visione Atti, richiesto copia; in data 12/11/2024 Conservatoria Registri Imm. lettura Atti di trasferimento; in data 13/11/2024 Archivio Notarile ritiro visione Atti; in data 26/11/2024 richiesta ufficio tecnico secondo accesso agli Atti; in data 02/01/2025 ufficio tecnico presa visione Sanatoria e richiesto copia orig.; in data 14/01/2025 confermato preventivo copia orig.; in data 19/02/2025 ufficio tecnico per ritiro copie; in data 22/02/2025 presentato Tipo Mappale ufficio catasto; in data 25/02/2025 approvazione Tipo Mappale ufficio catasto; in data 04/03/2025 ufficio tecnico per ritiro copie sanatoria; in data 10/03/2025 presentazione aggiornamento Docfa, ufficio catasto; in data 11/03/2025 approvato Docfa, ufficio catasto; in data 11/03/2025 presentazione agg. Docfa sub. 703-706, ufficio catasto; in data 11/03/2025 scannerizzato copisteria copie sanatoria; in data 13/03/2025 presentazione agg. Docfa sub. 706, ufficio catasto; in data 18/03/2025 recupero Visura storica aggiornata, ufficio catasto; in data 18/03/2025 recupero Estratto Mappa aggiornato, ufficio catasto;



Beni in **Endine Gaiano (BG)**
Località/Frazione **Piangaiano**
Via Papa Giovanni XXIII n. 6



Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Note: Contesto, prevalenza residenziale, composto da un fabbricato indipendente, di due piani fuori terra, identificato in Via Papa Giovanni XIII al civico 6, strutturato da due unità singole indipendenti, piano terra e piano primo, con accessori (n. 2 box, cantine, lavanderia, due ripostigli e tettoie). Le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo economiche; alle unità sono abbinate corti esclusive e parti comuni quali (cortile); Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] /1), foglio 10, particella 2268, subalterno 703, scheda catastale si, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 6, piano S1-T, comune Endine Gaiano, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, superficie 194, rendita € 681,72

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Vacirca in data 30/12/2013 Rep. n.

143393 Racc. n. 57586, trascritto a Bergamo in data 10/01/2014 al n. R.G. n. 909 e R.P. n. 718;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Atto del 2013 non evidenzia millesimi si rimanda all'art. 2. Nell'Atto di Provenienza Notaio Giovanni Vacirca del 27/10/2011 Rep. n. 135830 si legge: "Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttore".

Confini: Confini in unico corpo: mappale 549, strada comunale, 3962, 4853, 4964 e 1038; salvo altri

Note: graffato al 2272 sub. 701.

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

SI

Identificativo corpo: Deposito-Ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Note: Contesto, prevalenza residenziale, composto da un fabbricato principale indipendente, di due piani fuori terra, identificato in Via Papa Giovanni XIII al civico 6 strutturato da due unità singole indipendenti, piano terra e piano primo, con accessori (n. 2 box, cantine, lavanderia, due ripostigli e tettoie). Le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo economiche; alle unità sono abbinate corti esclusive e parti comuni quali (cortile); Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: stato libero



Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] 1), foglio 10, particella 2003, subalterno 704, scheda catastale si, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 6, piano T, comune Endine Gaiano, categoria C/2, classe 1, consistenza 64, superficie 56, rendita € 72,72

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Vacirca in data 30/12/2013 Rep. n. 143393 Racc. n. 57586, trascritto a Bergamo in data 10/01/2014 al n. R.G. n. 909 e R.P. n. 718;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Atto del 2013 non evidenzia millesimi si rimanda all'art. 2. Nell'Atto di Provenienza Notaio Giovanni Vacirca del 27/10/2011 Rep. n. 135830 si legge: "Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttore".

Confini: Confini in unico corpo da nord: mappale 3166, da est mp. 549, da sud mp. 2003 sub. 702, da ovest mp. 482269; salvo altri

Note: graffato al 4964 sub. 701.

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

SI

Identificativo corpo: Prato/strada di collegamento.

residenziale sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Note: Contesto, prevalenza residenziale, lotto di terreno identificato in Via Papa Giovanni XIII al civico 6, strada di accesso a proprietà private. Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] , sezione censuaria Endine Gaiano, foglio 9, particella 2269, scheda catastale si, qualità prato, classe 3, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,48

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Vacirca in data 30/12/2013 Rep. n. 143393 Racc. n. 57586, trascritto a Bergamo in data 10/01/2014 al n. R.G. n. 909 e R.P. n. 718;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Atto del 2013 non evidenzia millesimi.

Confini: Confini in unico corpo da nord: mappale 4853, 4854, 2003 sub. 702, 2268, 2270, 2272, 4953; salvo altri

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

SI

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

Endine Gaiano è situato in Val Cavallina, sulla destra orografica degli omonimi laghi, dista circa 32 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico. Endine Gaiano è il comune posto più a monte della Val Cavallina, circondato a nord dal monte Sparavera (1369 m.) e a sud dal lago omonimo e dal monte Torrezzo (1378 m.) e dal monte Sicolo (1273 m.), è costituito da frazioni, Endine (sede comunale), Piangaiano, San felice al lago, Valmaggiora, Pura, Rova. Posizione di Endine Gaiano: Latitudine 45°47'15.3"N Longitudine

9°57'40.9"E Il territorio del comune di Endine Gaiano in Alta Val Cavallina ad una altitudine di 382 metri sul livello del mare. L'intero territorio del Comune ha una superficie di 20,88 Km². Endine Gaiano conta una popolazione residente nel 2016 di 3.496 endinesi, suddivisa in 1.761 maschi e 1.735 femmine, con una densità pari a 167,4 abitanti per chilometro quadrato. Gli abitanti di Endine Gaiano sono passati da 2.803 del 1971 a 3.426 del 2022 pertanto la popolazione è aumentata di 523 abitanti pari a circa il 23%. Codici identificativi di Endine Gaiano Il codice Istat è 016093 - Codice cap 24060 - Il codice catastale: D406

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Servizi al dettaglio nel vicinato (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trescore Balneario.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine.

Attrazioni storiche: La chiesa di San Giorgio è il principale luogo di culto cattolico di Endine Gaiano in provincia e diocesi di Bergamo. Fa parte del vicariato di Solto-Sovere..

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio 34 Km, Casello autostradale A4 di Seriate 31 Km, Stazione di Bergamo 35 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento piano terra**

Unità posta al piano terra, ingresso dal portico. Pentolocale composta da: cucina di mq. 16,00 (su), soggiorno di mq. 16,40, disimpegno di mq. 19,75, tre camere rispettivamente di mq. 16,00; 16,00; 20,20, da due bagni il principale di mq. 9,05, altezza interna m. 2,70, ed uno secondario di mq. 8,90+3,45, altezza interna m. 2,55; Per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 154,50. Completano la cantina interna collegata da scale mq. 1,90 al piano interrato di superficie netta di mq. 4,40, altezza m. 2; il portico di mq. 22,75; le corti esclusive di pertinenza sub. 701 (giardino) di mq. 307,00+4,00 (è compresa la parte di marciapiede a lato est del fabbricato); il ripostiglio esterno di mq. 7,90 e le due tettoie di sup. pari a mq. 10,20+2,85, dal sopralluogo risultano comunicanti e coperti da sola tettoia (in eternit) per una sup. coperta di 21,15; Per quanto riguarda il terreno mappale 2269 la perimetrazione della strada mq 135 valutata separatamente stralciata dalle parti comuni del fabbricato identificate e delimitate; L'altro mappale 2331 identificato al catasto Terreni è stato riportato all'urbano; Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **516,30**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato abitato risulta in ordine e conservato, il piano terra attualmente viene utilizzato come spazio di deposito di vario materiale, dotato degli impianti acqua, gas, elettrico e di riscaldamento risultano dismessi e non funzionanti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio+cappa condizioni: non rilevata
Solai	tipologia: Laterocemento condizioni: non rilevate

Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevate
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: vetri semplici
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: eternit condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: copertura del antibagno e secondo bagno lato nord
Pareti esterne	materiale: cassa vuota coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cemento e graniglia condizioni: sufficienti Note: in altri locali, disimpegno, camere risulta moquette, non è da sapere se incollata su ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: grès porcellanato condizioni: sufficienti Note: Bagno
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: non rilevata
Citofonico	tipologia: audio condizioni: pessime conformità: non rilevato
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non fornito Note: Non risulta funzionante.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento

	recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: non rilevata conformità: da verificare Note: Recapito in fossa poi al collettore fognario
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da ristrutturare conformità: non fornito Note: non risulta alimentato.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare conformità: non fornito Note: Non funzionanti. Al piano terra non è presente caldaia ne boiler.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Richiesta alla proprietà, non fornita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	NON attivo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Richiesta alla proprietà, non fornita
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



vista da Via Papa Giovanni XXIII



Fronte sud

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Area esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Deposito-Ripostiglio**

Unità posta al piano terra, a sinistra dall'accesso carrale, fabbricato indipendente ad uso autorimessa, di mq. 51,10 con annessa scala di collegamento e cantina di mq. 30,00; Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato abitato risulta in ordine e ben conservato.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: non rilevata
Solai	tipologia: Laterocemento condizioni: non rilevate
Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevate
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: vetri semplici
Manto di copertura	materiale: cementegola coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: prisme coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non fornito

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Richiesta alla proprietà, non fornita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	ita
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Fabbricato



Ingressi



Fabbricato



Interno



Cantina

Descrizione: **residenziale di cui al corpo Prato/strada di collegamento**

Strada di accesso alle proprietà private di circa mq. 135; Risulta inquadrato al catasto terreni come prato, secondo il PGT rientra in ambito residenziale, di fatto rappresenta la quota parte della strada di collegamento ed accesso alle proprietà private insistenti;

il terreno risulta di forma regoalre ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente satura

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	ita
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Strada urbanizzata



Strada



Strada

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Numero pratica: L.C. n. 15/75 Reg. Costr.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di autorimessa

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/05/1975 al n. di prot. 413
Rilascio in data 05/06/1975 al n. di prot. 413
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6
Numero pratica: L.C. n. 16/75 Reg. Costr.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di Costruzione
Per lavori: Ristrutturazione abitazione realizzo portico e bagno
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 06/05/1975 al n. di prot. 414
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Diniego per distanze da confini non verificate
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6
Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 234/1985 Reg. Cost.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Costruzione ripostiglio esterno e cucina
Oggetto: sanatoria
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 234
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Sanatoria respinta per mancanza di documentazione.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6
Numero pratica: Condonò Edilizio n. 37/2004
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003
Per lavori: Ampliamento e accessori
Oggetto: sanatoria
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 8673
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Sanatoria respinta.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6
Numero pratica: L.C. n. 15/75 Reg. Costr.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di Costruzione
Per lavori: Costruzione di autorimessa
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/05/1975 al n. di prot. 413
Rilascio in data 05/06/1975 al n. di prot. 413
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito-Ripostiglio

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'indagine presso ufficio tecnico, non risulta accettata la pratica del 1986 rif. condono edilizio relativo all'ampliamento cucina e ripostiglio. Ne la successiva pratica oggetto di

Condono Edilizio n. 37/2004;

Regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Legittimare la realizzazione di cucina e ripostiglio esterno rif. pratica di condono n. 234/1985. Legittimare ampliamento (portico e bagno) riferimento pratica 16/75. Legittimare autorimessa esterna realizzata nel 1975 Pratica edilizia n. 15/75 Prot. 413, ora modificata nella sagoma e destinazione

Oneri di regolarizzazione	
<i>PdC in Sanatoria decreto di riferimento "Salva Casa" D.L. 69/2024 da verificare le tolleranze costruttive, le distanze dai confini ed eventuali azioni consequenziali obblazioni-fiscalizzazioni. Il costo indicato per competenze tecniche per eseguire la verifica, legittimare la conformità, e la sanatoria, sono escluse le sanzioni. I locali dell'appartamento lato nord di antibagno, bagno 2 e bagno 1 risultano non sanabili per minor distanza dal confine di proprietà, salvo diversi accordi, si quantifica il calore di demolizione listini CCIAA maggio 2024, mc 51 (h. 3,30)x €.mc. 293,47= €. 15.010 arrotondato a €. 15.500 considerando oneri di discarica, smaltimento eternit e rimozione tettoie. A cui aggiungere spese tecniche €. 3000. Si rimanda alle NTA del Pgt per le DISTANZE DA CONFINI. "... L'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto"</i>	€ 18.500,00
Totale oneri: € 18.500,00	

Note: Atto di Compravendita Notaio Giovanni Vacirca del 30/12/2013 Rp. n. 143393 riporta: La parte alienante consapevole delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiara altresì che per piccole porzioni del complesso immobiliare in oggetto sono state eseguite opere per le quali è stata presentata al Comune di Endine Gaiano in data 10 dicembre 2004 n. 8673 di protocollo la domanda di sanatoria, ai sensi dell'art. 32 comma 32 D.L. 30 settembre 2003 n. 269 convertito con legge 24 novembre 2003 n. 326 e della Legge Regionale 03 novembre 2004 n. 31, con allegata tutta la prescritta documentazione di cui all'art. 32 comma 35 citato D.L. 269/2003 (domanda di cui si omette l'allegazione giusta il disposto dell'art. 2 comma 58 Legge 23 dicembre 1996 n. 662) e che con riguardo a detta domanda dichiara quanto segue: 1. non è ancora stato rilasciato, nel rispetto dei termini di legge, il titolo abilitativo di sanatoria né sono intervenuti provvedimenti di diniego o provvedimenti interlocutori; 2. nulla osta, in base alla normativa vigente, al rilascio del titolo abilitativo di sanatoria; 3. l'oblazione dovuta è stata integralmente pagata e cioè mediante versamento della complessiva somma di euro 9.668 versamenti eseguiti mediante modello F24 presso il Credito Bergamasco Spa, filiale di Nembro in data 10 dicembre 2004, 31 maggio 2005 e 30 settembre 2005; 4. 5. le danti causa dell'odierna parte venditrice hanno correlativamente provveduto alle necessarie variazioni e denunce catastali e nei termini e con le modalità di legge, alla presentazione della denuncia I.C.I. entro il 30 aprile 2005; 6. non vi sono vincoli preclusivi al condono edilizio a norma dell'art. 32 comma 27 D.L. 269/2003 e dell'art 33 della legge n. 47/1985; 7. la domanda di sanatoria di cui trattasi non è dolosamente infedele;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Deposito-Ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'indagine presso ufficio tecnico, non risulta pratiche edilizie successive alla trasformazione dell'autorimessa ed al realizzo di cantina al piano interrato;

Regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Legittimare autorimessa esterna realizzata nel 1975 Pratica edilizia n. 15/75 Prot. 413, ora modificata nella sagoma e destinazione

Oneri di regolarizzazione	
<i>PdC in Sanatoria per sanare diversa sagoma e cantina, comprese le spese tecniche.</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

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

Identificativo corpo: Prato/strada di collegamento.

residenziale sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Pgt vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 03/07/2014.
Zona omogenea:	R2 Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	R2: residenziali esistenti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	consiliare n. 10 del 17/04/2024, è stato adottato il Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 49 Zone R2: residenziali esistenti al seguente link i documenti del PGT adottato, al momento i dati ufficiali non documentano l'Approvazione, https://www.dropbox.com/scl/fo/tzrh5jy9sney4a6ycpc59/AAaPQDcN Sbt7qHCxk1IJFko?rlkey=7elv0rofkbkmopqscj2pgm4u7&dl=0
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:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	il documento di piano non risulta approvato

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità evidenziate con il rifiuto delle precedenti pratiche di Con-

condono edilizio

Regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Bagni2, antibano, bagno 1, tettoie fabbricati realizzati a confine non rispettano il limite di metri 5

Decreto salva casa DL 69/2024 e successive conversioni di modifica del DPR 380/01, si rimanda al punto successivo

€ 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: PGT In regime di salvaguardia. La sanatoria richiesta PER condono edilizio n. 37/2004 non risulta RILASCIATA

Identificativo corpo: Deposito-Ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Pgt vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 03/07/2014.
Zona omogenea:	R2 Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	R2: residenziali esistenti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	consiliare n. 10 del 17/04/2024, è stato adottato il Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 49 Zone R2: residenziali esistenti al seguente link i documenti del PGT adottato, al momento i dati ufficiali non documentano l'Approvazione, https://www.dropbox.com/scl/fo/tzrh5jy9sney4a6ycpc59/AAaPQDcN Sbt7qHCxk1IJFko?rlkey=7elv0rofkbkmopqscj2pgm4u7&dl=0
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:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	il documento di piano non risulta approvato

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

Note: PGT In regime di salvaguardia.

Identificativo corpo: Prato/strada di collegamento.

residenziale sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Pgt vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 03/07/2014.
Zona omogenea:	R2 Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	R2: residenziali esistenti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	consiliare n. 10 del 17/04/2024, è stato adottato il Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 49 Zone R2: residenziali esistenti al seguente link i documenti del PGT adottato, al momento i dati ufficiali non documentano l'Approvazione, https://www.dropbox.com/scl/fo/tzrh5jy9sney4a6ycpc59/AAaPQDcN Sbt7qHCxk1IJFko?rlkey=7elv0rofkbkmopqscj2pgm4u7&dl=0

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:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

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

Identificativo corpo: Deposito-Ripostiglio.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

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

Identificativo corpo: Prato/strada di collegamento.

residenziale sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2011. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2269. Divisione accettata.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2011. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 22268 Sub. 702. Divisione accettata.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2331

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nceu Foglio 10 Particella 2003 graffato con il Foglio 10 Particella 2268 sub. 701 graffato con il Foglio 10 Particella 2270 graffato con il Foglio 10 Particella 2271.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 2268 sub. 1 graffato con Foglio 10 particella 2272. (soppresso)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2269.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/10/2011 al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Foglio 10 Particella 2268 sub. 702 - NTC Foglio 9 Particella 2331.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/10/2011 al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NTC Foglio 9 Particella 2269.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/10/2011 al 30/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 2268 Sub. 703 graffato al Foglio 10 Particella 2272 Sub. 701 - Foglio 10 Particella 2268 Sub. 704 - Foglio 10 Particella 2268 Sub. 702 - NCT Foglio 9 Particella 2269 - Foglio 9 Particella 2331.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2011 al 30/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Foglio 10 Particella 2003 Sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2268 Sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2270 sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2271.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Accertato dal CTU

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2011. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2269. Divisione accettata.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2011. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 22268 Sub. 702. Divisione accettata.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2331

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nceu Foglio 10 Particella 2003 graffato con il Foglio 10 Particella 2268 sub. 701 graffato con il Foglio 10 Particella 2270 graffato con il Foglio 10 Particella 2271.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 2268 sub. 1 graffato con Foglio 10 particella 2272. (soppresso)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2269.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/10/2011 al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Foglio 10 Particella 2268 sub. 702 - NTC Foglio 9 Particella 2331.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/10/2011 al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NTC Foglio 9 Particella 2269.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/10/2011 al 30/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 2268 Sub. 703 graffato al Foglio 10 Particella 2272 Sub. 701 - Foglio 10 Particella 2268 Sub. 704 - Foglio 10 Particella 2268 Sub. 702 - NCT Foglio 9 Particella 2269 - Foglio 9 Particella 2331.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2011 al 30/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Foglio 10 Particella 2003 Sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2268 Sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2270 sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2271.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Accertato dal CTU

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito-Ripostiglio

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **06/10/2011**. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2269. Divisione accettata.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **06/10/2011**. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 2268 Sub. 702. Divisione accettata.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **06/10/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2331

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/10/2011**. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nceu Foglio 10 Particella 2003 graffato con il Foglio 10 Particella 2268 sub. 701 graffato con il Foglio 10 Particella 2270 graffato con il Foglio 10 Particella 2271.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/10/2011**. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 2268 sub. 1 graffato con Foglio 10 particella 2272. (soppresso)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/10/2011**. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCT Foglio 9 Particella 2269.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/10/2011 al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Foglio 10 Particella 2268 sub. 702 - NTC Foglio 9 Particella 2331.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/10/2011 al 27/10/2011. In forza di Atto Giudiziario di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NTC Foglio 9 Particella 2269.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/10/2011 al 30/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NCEU Foglio 10 Particella 2268 Sub. 703 graffato al Foglio 10 Particella 2272 Sub. 701 - Foglio 10 Particella 2268 Sub. 704 - Foglio 10 Particella 2268 Sub. 702 - NCT Foglio 9 Particella 2269 - Foglio 9 Particella 2331.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2011 al 30/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Foglio 10 Particella 2003 Sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2268 Sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2270 sub. 701 graffato al Foglio 10 Particella 2271.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Accertato dal CTU

Dati precedenti relativi ai corpi: Prato/strada di collegamento

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano terra

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito-Ripostiglio

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Prato/strada di collegamento

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: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Dalle verifiche non emergono gravami

Identificativo corpo: Deposito-Ripostiglio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Dalle verifiche non emergono gravami

Identificativo corpo: Prato/strada di collegamento

residenziale sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Dalle verifiche non emergono gravami

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non fornite (fabbricato privato).

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.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non identificati, Vedi Atto Notaio Giovanni Vacirca del 27/10/2011 Rep. n. 135830. Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Ape scaduto nel 2017.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Deposito-Ripostiglio

sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non fornite (fabbricato privato).

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.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non identificati, Vedi Atto Notaio Giovanni Vacirca del 27/10/2011 Rep. n. 135830. Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuna

Identificativo corpo: Prato/strada di collegamento

residenziale sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non identificati, Vedi Atto Notaio Giovanni Vacirca del 27/10/2011 Rep. n. 135830. Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	sup lorda di pavimento	154,50	1,00	154,50
Portico	sup lorda di pavimento	22,75	0,10	2,28
Giardino	sup lorda di pavimento	154,00	0,10	15,40
Giardino	sup lorda di pavimento	127,00	0,02	2,54
Marciapiede	sup lorda di pavimento	30,00	0,10	3,00
Cantina collegata direttamente	sup lorda di pavimento	6,90	0,33	2,28
Tettoie	sup lorda di pavimento	21,15	0,01	0,21
		516,30		180,20

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Endine Gaiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori:Appartamento piano terra
1. parti comuniPosto al piano terra
Composto da parti comuni
Sviluppa una superficie complessiva di 70 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 500**Identificativo corpo:** Deposito-Ripostiglio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito-Ripostiglio p. terra	sup lorda di pavimento	51,00	0,70	35,70
		51,00		35,70

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Endine Gaiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori:Deposito-Ripostiglio
1. parti comuniPosto al piano terra
Composto da parti comuni
Sviluppa una superficie complessiva di 305 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 500

Deposito-Ripostiglio
2. Cantina

Posto al piano interrato
Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq
Valore a corpo: € 2100

Identificativo corpo: Prato/strada di collegamento

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Endine Gaiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori:

Prato/strada di collegamento
1. parti comuni

Posto al piano terra
Composto da parti comuni
Sviluppa una superficie complessiva di 135 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 4050
Note: strada di servizio alle abitazioni private adiacenti e confinanti, valore €/mq 30

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

Identificativo corpo: Deposito-Ripostiglio

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

Identificativo corpo: Prato/strada di collegamento

residenziale sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

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

Per confronto;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Endine Gaiano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Endine Gaiano;

Uffici del registro di Endine Gaiano;

Ufficio tecnico di Endine Gaiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 30 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2024, immobili residenziali (DA RISTRUTTURARE) valore minimo e massimo in €/mq 200,00/400,00, in funzione della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne.

Autorimessa, Listino edizione n. 30 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2024, valore minimo e massimo in €/mq 11.000,00/14.000,00,

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1 semestre 24, quotazioni immobiliari per unità residenziali abitazioni di tipo economico, fascia Centrale, valori di parametro min/max, €/mq 800,00/900,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1 semestre 24, quotazioni immobiliari per box, stato Normale, fascia Centrale, valori di parametro min/max, €/mq 410,00/610,00.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerate le caratteristiche del fabbricato si prende come prezzo la Media tra i valori mediati tra il mercato libero fascia DA RISTRUTTURARE €/mq $(200+400)/2 = \text{€/mq } 300$ e i valori riportati da OMI (abitazione tipo economico) sopraccitati, 1 semestre 2024 centro urbano, min/max pari a €/mq $(800+900)/2 = \text{€/mq } 850$; sommano €/mq $(300+850)/2 = \text{€/mq } 575$, da successivo approfondimento il CTU per: APPARTAMENTO PIANO TERRA per lo stato manutentivo, per il contesto nel quale il fabbricato è ubicato, la località, l'ubicazione, la tipologia dell'unità, le caratteristiche intrinseche, adotta il valore MASSIMO di fascia di €. mq 400,00 applicando un coeff. riduttivo in sede di valorizzazione; Per Ripostiglio esterno isolato si applica valore minimo semirecenti di €/mq 600,00.

Autorimesse si prende come riferimento valore Listino la media a corpo $(11.000+14.000)/2 = \text{€/mq } 12.500$;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Endine Gaiano;

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Endine Gaiano, di riferimento per l'andamento del mercato, a Febbraio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 957 al metro quadro, con una diminuzione del 3,82% rispetto a Febbraio 2024 (995 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Endine Gaiano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2024, con un valore di € 1.058 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 954 al metro quadro.

A febbraio 2025 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,88 al mese per metro quadro, con un aumento del 4,23% rispetto a Febbraio 2024 (€ 7,56 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Endine Gaiano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2023, con un valore di € 8,03 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 6,04 al mese per metro quadro.

In riepilogo:

A Febbraio 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Endine Gaiano è stato di € 957 al metro quadro, rispetto ai € 1.677 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Endine Gaiano è stato di € 7,88 mensili al metro quadro, rispetto ai € 10,99 della media provinciale..

(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Endine Gaiano).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano terra. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso parti comuni Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.642,32.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	154,50	€ 400,00	€ 61.800,00
Portico	2,28	€ 400,00	€ 912,00
Giardino	15,40	€ 400,00	€ 6.160,00
Giardino	2,54	€ 400,00	€ 1.016,00
Marciapiede	3,00	€ 400,00	€ 1.200,00
Cantina collegata direttamente	2,28	€ 400,00	€ 912,00
Tettoie	0,21	€ 400,00	€ 84,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.084,00
degrado detrazione del 2.00%			€ -1.441,68
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 70.642,32
Valore corpo			€ 70.642,32
Valore accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 71.142,32
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.142,32

Deposito-Ripostiglio. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso parti comuni, con annesso Cantina Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.349,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito-Ripostiglio p. terra	35,70	€ 600,00	€ 21.420,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.420,00
degrado detrazione del 5.00%	€ -1.071,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 20.349,00
Valore corpo	€ 20.349,00
Valore accessori	€ 2.600,00
Valore complessivo intero	€ 22.949,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.949,00

Prato/strada di collegamento. residenziale con annesso parti comuni
Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 4.050,00
Valore complessivo intero			€ 4.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso parti comuni	180,20	€ 71.142,32	€ 71.142,32
Deposito-Ripostiglio	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso parti comuni, con annesso Cantina	35,70	€ 22.949,00	€ 22.949,00
Prato/strada di	residenziale con	0,00	€ 4.050,00	€ 4.050,00



collegamento	annesso parti comuni		
--------------	----------------------	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.721,20

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 22.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 61.420,12

Valore diritto e quota € 61.420,12

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.420,12





Allegati

- 1) A.R., Mail, Richieste;
- 2) Tipo Mappale; Docfa; Visure;
- 3) Estratti; PGT; C.E.; CdU; Rilievo;
- 4) Ispezioni Ipotecarie; Atti;
- 5) OMI; Valore Listino; Stato Civile e Famiglia;
- 6) Rappresentazione Fotografica;

02-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Invernizzi

