



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: 002 - Appartamento Piano Primo**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento piano primo	5
Corpo: Autorimessa di destra	6
Corpo: Autorimessa di sinistra	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento piano primo	7
Corpo: Autorimessa di destra	11
Corpo: Autorimessa di sinistra	14
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: Appartamento piano primo	17
Corpo: Autorimessa di destra	18
Corpo: Autorimessa di sinistra	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: Appartamento piano primo	18
Corpo: Autorimessa di destra	19
Corpo: Autorimessa di sinistra	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: Appartamento piano primo	21
Corpo: Autorimessa di destra	21
Corpo: Autorimessa di sinistra	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo: Appartamento piano primo	22
Corpo: Autorimessa di destra	23
Corpo: Autorimessa di sinistra	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
Corpo: Appartamento piano primo	24
Corpo: Autorimessa di destra	24

Corpo: Autorimessa di sinistra	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Appartamento piano primo	26
Corpo: Autorimessa di destra	27
Corpo: Autorimessa di sinistra	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
Corpo: Appartamento piano primo	28
Corpo: Autorimessa di destra	28
Corpo: Autorimessa di sinistra	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;

Lotto: 002 - Appartamento Piano Primo**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento piano primo.****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 - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 10, particella 2003, subalterno 702, scheda catastale si, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 6, piano T-1, comune Endine Gaiano, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, superficie 202, 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 mappale 4963 - mappale 2270 sub. 702 - mp. 2003 sub. 702.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] 1), foglio 10, particella 2003, subalterno 703, scheda catastale si, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 6, piano T, comune Endine Gaiano, categoria C/2, classe 1, consistenza 12, superficie 18, rendita € 13,63

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 2003 sub. 702 per tre lati, mp 2268 sub. 702 ; salvo altri

Note: Lavanderia al piano terra

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

SI

Identificativo corpo: Autorimessa di destra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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 - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 10, particella 2268, subalterno 704, scheda catastale si, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 6, piano T, comune Endine Gaiano, categoria C/2, classe 2, consistenza 12, superficie 15, rendita € 14,87

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 2268 sub. 706, mp 2268 sub. 703, mp 2268 sub. 706, mp 2269 ; salvo altri

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

SI

Identificativo corpo: Autorimessa di sinistra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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 - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED], foglio 10, particella 2268, subalterno 704, scheda catastale si, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 6, piano T, comune Endine Gaiano, categoria C/2, classe 2, consistenza 13, superficie 15, rendita € 16,11

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 203 sub. 703, mp 2268 sub. 703, mp 2268 sub. 704, mp 2269 ; 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, Valmaggioro, 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 primo**

Unità posta al piano primo, ingresso salite le scale esterne. Pentolocale composto da: cucina di mq. 16,00 (su), soggiorno/pranzo di mq. 37,60, disimpegno 1 di mq. 8,30, dis. 2 mq. 4,70, tre camere rispettivamente di mq. 16,00; 16,00; 16,00, da due bagni il principale di mq. 9,40, ed il secondo di mq. 5,80, in ultimo un ripostiglio di mq. 2,35, altezza interna utile m. 2,70; Per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 176,75. Completano un balcone coperto di mq. 51,00; scala di collegamento di mq. 8,50, un secondo rip. 2 di mq. 12,60 con accesso dal piano terra (sopra il locale lavanderia di mq. 16,55, identificato con il mappale 2003 sub. 703), tre corti esclusive di pertinenza rispettivamente in senso orario da nord di circa mq. 87,05 (parte giardino, parte marciapiede), di mq. 101,10 (marciapiede), di mq. 64,10 (marciapiede); 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 **487,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato abitato risulta in ordine e conservato discretamente, il piano primo abitato e di recente ristrutturazione risulta in ordine ed in buono stato conservativo.

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: buone Note: vetri doppi
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: non si evidenziano infiltrazioni e/o perdite dal tetto
Pareti esterne	materiale: cassa vuota coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: grès porcellanato condizioni: buone Note: Bagno, cucina
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: non rilevata
Citofonico	tipologia: audio

Elettrico	condizioni: discrete conformità: non rilevato
Fognatura	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non fornito
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: non fornito
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non fornito

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
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	attivo
Potenza nominale	<30 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fronte sud Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera



Vista dal balcone

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa di destra**

Autorimessa posta al piano terra, dal passo carraio box a destra, posizionato all'interno della sagoma del fabbricato principale, di circa mq. 15, pavimentato in battuto di cemento dotato di corrente elettrica, basculante in ferro ad azionamento manuale, altezza interna m. 2,70; completano tre corti esclusive di pertinenza rispettivamente già descritte; Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: primo

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

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non fornito

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2014
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Richiesta alla proprietà, non fornita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Data di rilascio</i>	0000-00-00
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



Autorimessa destra spazio di manovra comune



Autorimessa dx



Autorimessa dx

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa di sinistra**

Autorimessa posta al piano terra, dal passo carraio box a sinistra, posizionato all'interno della sagoma del fabbricato principale, di circa mq. 14, pavimentato in battuto di cemento dotato di corrente elettrica, basculante in ferro ad azionamento manuale, altezza interna m. 2,70, non vi è separazione tra le due; completano tre corti esclusive di pertinenza rispettivamente già descritte; Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: primo

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

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia

	tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non fornito
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
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	
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



Autorimessa sinistra



Interno

3. PRATICHE EDILIZIE

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 primo

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: Condonio 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 primo

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

Numero pratica: Comunicazione di Manutenzione Ordinaria

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Manutenzione Ordinaria art. 6 comma 1 lett.a DPR 380/2001

Per lavori: Opere interne piano primo

Oggetto: Manutenzione Ordinaria

Presentazione in data 06/05/2014 al n. di prot. 1912

Rilascio in data 06/06/2014 al n. di prot. 38

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

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

Numero pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Pratica 1/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Modifica di accesso pedonale
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 07/01/2015 al n. di prot. 43
 Rilascio in data 07/02/2015 al n. di prot. 43
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

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

Numero pratica: Condono Edilizio n. 37/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono 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 primo

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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: Edificio principale ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa di destra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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: Edificio principale ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa di sinistra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

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 Legittimare la costruzione del volume lavanderia-ripostiglio.

Oneri di regolarizzazione	
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-	€ 9.000,00

fiscalizzazioni. Il costo indicato per competenze tecniche per eseguire la verifica, legittimare la conformità, e la sanatoria, sono escluse le sanzioni. Il locale dell'appartamento p.1 lato nord bagno 1 risulta non sanabili per minor distanza dal confine di proprietà, salvo diversi accordi, si quantifica il calore di demolizione listini CCIAA maggio 2024, mc 18 (h. 3,30)x € mc. 293,47= € 5.282 arrotondato a € 6.000 considerando oneri di discarica, e tamponamento. 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"

Totale oneri: € 9.000,00

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 ciò 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: Autorimessa di destra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

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

Identificativo corpo: Autorimessa di sinistra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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 primo.

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 Condono edilizio presentate anno 1986 e 2004.

Regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Bagno 1 parte del fabbricato risulta costruito a distanza inferiore del consentito, si rimanda alle NTA Del Pgt DC - Distanza dai confini pone il limite di metri 5 misurata l'ortogonalità, vedi anche punto successivo Sanatoria Edilizia.

<i>Decreto salva casa DL 69/2024 e successive conversioni di modifica del DPR 380/01 si rimanda al punto successivo</i>	€ 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: Autorimessa di destra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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: Autorimessa di sinistra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

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: Autorimessa di destra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Piangaiano, Via Papa Giovanni XXIII n. 6

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

Identificativo corpo: Autorimessa di sinistra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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 primo

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 - NCT 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: NCT 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: Autorimessa di destra

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: Autorimessa di sinistra

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 primo

- 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: Autorimessa di destra

- 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: Autorimessa di sinistra

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 primo

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

Dalle verifiche non emergono gravami

Identificativo corpo: Autorimessa di destra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Dalle verifiche non emergono gravami

Identificativo corpo: Autorimessa di sinistra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Dalle verifiche non emergono gravami

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] 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. Cito art. 2: "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: Autorimessa di destra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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. Cito art. 2: "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: Autorimessa di sinistra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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. Cito art. 2: "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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	176,00	1,00	176,00
Balcone coperto	sup lorda di pavimento	51,00	0,33	16,83
Giardino	sup lorda di pavimento	175,00	0,10	17,50
Marciapiede (area esclusiva)	sup lorda di pavimento	77,00	0,10	7,70
Scale	sup lorda di pavimento	8,50	0,20	1,70
		487,50		219,73

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 primo
1. Lavanderia

Posto al piano terra
Composto da unico locale
Sviluppa una superficie complessiva di 16,50 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **3690**
Note: Lavanderia mq. 16,50 slp;

Appartamento piano primo
2. parti comuni

Posto al piano terra
Composto da area pedonabile, corsello spazio di manovra
Sviluppa una superficie complessiva di 70 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 500

Identificativo corpo: Autorimessa di destra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	volume reale	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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): 400

Valore di mercato max (€/mq): 610

Accessori:

Autorimessa di destra
1. parti comuni

Posto al piano terra
Composto da area pedonabile, corsello spazio di manovra
Sviluppa una superficie complessiva di 70 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 200

Identificativo corpo: Autorimessa di sinistra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	volume reale	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

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): 400

Valore di mercato max (€/mq): 610

Accessori:

Autorimessa di sinistra
1. parti comuni

Posto al piano terra
Composto da area pedonabile, corsello spazio di manovra
Sviluppa una superficie complessiva di 70 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

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: Autorimessa di destra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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: Autorimessa di sinistra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] 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

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 (semi recenti 21-50 anni) valore minimo e massimo in €/mq 600,00/900,00, 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 SEMI-RECENTI (21-50 anni) €/mq $(600+900)/2 =$ €/mq 750 e i valori riportati da OMI (abitazione tipo economico) sopraccitati, 1 semestre 2024 centro urbano, min/max pari a €/mq $(800+900)/2 =$ €/mq 850; sommano €/mq $(750+850)/2 =$ €/mq 800, da successivo approfondimento il CTU per: lo stato manutentivo, il contesto nel quale il fabbricato è ubicato, la località, l'ubicazione, la tipologia dell'unità, le caratteristiche intrinseche, per il PIANO PRIMO ristrutturato di recente (2014) il valore di riferimento risulta confermato il valore medio di fascia €/mq 750 con una riduzione comunque del 12% per un controvalore di €/mq 660,00.

Autorimesse si prende come riferimento valore Listino la media a corpo $(11.000+14.000)/2 =$ €/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 primo. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Lavanderia, con annesso parti comuni

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.121,36.

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>
Appartamento piano primo	176,00	€ 660,00	€ 116.160,00
Balcone coperto	16,83	€ 660,00	€ 11.107,80
Giardino	17,50	€ 660,00	€ 11.550,00
Marciapiede (area esclusiva)	7,70	€ 660,00	€ 5.082,00
Scale	1,70	€ 660,00	€ 1.122,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.021,80
degrado detrazione del 2.00%			€ -2.900,44
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 142.121,36
Valore corpo			€ 142.121,36
Valore accessori			€ 4.190,00
Valore complessivo intero			€ 146.311,36
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.311,36

Autorimessa di destra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso parti comuni

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.495,00.

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>
Autorimessa	15,00	€ 833,00	€ 12.495,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.495,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00

Valore Finale	€ 12.495,00
Valore corpo	€ 12.495,00
Valore accessori	€ 200,00
Valore complessivo intero	€ 12.695,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.695,00

Autorimessa di sinistra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso parti comuni Endine Gaiano (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.662,00.

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>
Autorimessa	14,00	€ 833,00	€ 11.662,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.662,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 11.662,00
Valore corpo			€ 11.662,00
Valore accessori			€ 200,00
Valore complessivo intero			€ 11.862,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.862,00

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 primo	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Lavanderia, con annesso parti comuni	219,73	€ 146.311,36	€ 146.311,36
Autorimessa di destra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso parti comuni	15,00	€ 12.695,00	€ 12.695,00
Autorimessa di sinistra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso parti comuni	14,00	€ 11.862,00	€ 11.862,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 25.630,25
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:	€ 9.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 136.238,11
Valore diritto e quota	€ 136.238,11

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 136.238,11
---	--------------



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;

03-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Invernizzi

