



## Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 134/2025**



**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

OMISSIS



**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa MARIA MAGRI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi  
**Codice fiscale:** BNLSLV66T69A794B  
**Partita IVA:** 02316900162  
**Studio in:** Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo  
**Email:** silvia.bonalumi.bg@gmail.com  
**Pec:** silvia.bonalumi@archiworldpec.it



**INDICE****Lotto: 001 - EDIFICIO UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	5
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA	5
Corpo: AUTORIMESSA	6
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707	7
<b>2. DESCRIZIONE</b>	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA	8
Corpo: AUTORIMESSA	11
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	14
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA	14
Corpo: AUTORIMESSA	14
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	15
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA	15
Corpo: AUTORIMESSA	15
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	15
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA	15
Corpo: AUTORIMESSA	16
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	16
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA	17
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	18
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA	18
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	19
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA	19

Corpo: AUTORIMESSA .....	20
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707 .....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>20</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>20</b>
Corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA.....	20
Corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707 .....	20
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>21</b>
Criterio di stima .....	21
Fonti d'informazione .....	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-09-2025 alle 11:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS) - OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi

**Data nomina:** 23-04-2025

**Data giuramento:** 24-04-2025

**Data sopralluoghi:**

29/05/2025 per la presa visione dei luoghi

09/06/2025 per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e riprese fotografiche

### Cronologia operazioni peritali:

Analisi della documentazione ed atti di causa

Accessi e consultazioni telematiche presso il Catasto e la Conservatoria di Bergamo

Accesso e consultazione in presenza presso l'Archivio Notarile di Bergamo

Contatti con ufficio anagrafe del Comune di Endine Gaiano

Contatti con ufficio tecnico del Comune di Endine Gaiano per il reperimento e la visura degli atti amministrativi inerenti i beni immobiliari in esame finalizzata alla verifica della conformità edilizia e catastale degli stessi

Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico

Redazione della perizia di stima completa degli allegati

**Lotto: 001 - EDIFICIO UNIFAMILIARE CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA**

Premessa:

il lotto in esame è costituito

- dall'edificio di tipo "villetta unifamiliare" che insiste sulla relativa area pertinenziale ad uso esclusivo e da una autorimessa con cantina identificati catastalmente con il numero di mappa 1745 rispettivamente sub 1 e sub 2, di proprietà degli esecutati;

- dall'area urbana identificata catastalmente con il numero di mappa 1584 sub 707, in comproprietà con altro intestatario non esecutato, che è l'area antistante gli ingressi al mapp 1745 di cui sopra (civ 55) ed al mapp 1584 sub 708 (civ 57) in cui attualmente vi è un'attività commerciale, dalla via del Tonale e della Mendola;

Segnalo che è di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di procedura esecutiva immobiliare, anche il mapp 1584 sub 709, quale area urbana F/1 di superficie catastale di mq 14, che identifica il camminamento in lastre di porfido e la scala con gradini in cemento di collegamento del mapp 1745 sub 1 con la via Martiri della Libertà; detto mapp 1584 sub 709 è stato acquistato dagli esecutati unitamente agli altri beni immobiliari oggetto di stima con l'atto del 30/08/2023 citato in seguito.

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

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Tonale e della Mendola, 55**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato.

Note: nell'atto di compravendita è riportato che gli esecutati "dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, secondo il diritto di appartenenza".

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata.

Note: nell'atto di compravendita è riportato che gli esecutati "dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, secondo il diritto di appartenenza".

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, Comune di ENDINE GAIANO, SEZ. URB. EN, foglio 9, particella 1745, subalterno 1, scheda catastale ed elaborato planimetrico presentati il 06/02/2023 prot n BG0015404, indirizzo via del Tonale e della Mendola, 55, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Totale mq 188; Totale escluse aree scoperte mq 172, rendita € 542,28

Derivante da: VARIAZIONE del 06/02/2023 Pratica n BG0015404 in atti dal 06/02/2023 Protocollo NSD n ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.496315.06/02.2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n 15404.1/2023) dell'edificio originario censito con il mapp 1745 e suddivisione nei sub 1 (appartamento con annessa area pertinenziale) e sub 2 (autorimessa con cantina). L'edificio originario è stato dichiarato al N.C.E.U. con scheda catastale n 0088311 presentata in data 25/09/1962 n prot 126.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni in quanto trattasi di immobile unifamiliare di unica proprietà.

Confini: a nord con via Martiri della Libertà; a est con mapp 1854 sub 709 e sub 707; a sud con via del Tonale e della Mendola e ad ovest con mapp 2201.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** vi è corrispondenza dei dati catastali attuali del bene a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso.



**Identificativo corpo: AUTORIMESSA****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via del Tonale e della Mendola, 55****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato.

Note: nell'atto di compravendita è riportato che gli esecutati "dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, secondo il diritto di appartenenza".

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata.

Note: nell'atto di compravendita è riportato che gli esecutati "dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, secondo il diritto di appartenenza".

**Identificato al Catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS e OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, Comune di ENDINE GAIANO, SEZ. URB. EN, foglio 9, particella 1745, subalterno 2, scheda catastale ed elaborato planimetrico presentati il 06/02/2023 prot n BG0015404, indirizzo via del Tonale e della Mendola, 55, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 37, superficie Totale mq 41, rendita € 45,86Derivante da: VARIAZIONE del 06/02/2023 Pratica n BG0015404 in atti dal 06/02/2023 Protocollo NSD n ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.496315.06/02.2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n 15404.1/2023) dell'edificio precedentemente censito con il mapp 1745 e suddivisione nei sub 1 (appartamento con annessa area pertinenziale) e sub 2 (autorimessa con cantina); quest'ultimo era precedentemente censito al catasto fabbricati il 22/06/1993 prot 9952 quale unità afferente mappale 2336.Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni in quanto trattasi di immobile unifamiliare di unica proprietà.Confini: a nord, a est con terrapieno sottostante il mapp 1745; a sud con via del Tonale e della Mendola e a ovest in parte con mapp 2201 ed in parte con terrapieno sottostante il mapp 1745.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** vi è corrispondenza dei dati catastali attuali del bene a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso.

Note: negli atti di compravendita e di iscrizione dell'ipoteca stipulati in data 20/08/2023 nell'unità negoziale n 1 è compreso, oltre ai beni immobiliari citati precedentemente, e quale immobile n 3 il bene censito al Catasto Terreni con il numero di mappa 1745, di cui riporto i dati catastali e le annotazioni di maggior interesse contenuti nella relativa visura.

Stante ciò preciso che dall'analisi della documentazione catastale è emerso che vi è corrispondenza tra le particelle censite al catasto fabbricati di cui sopra e detta particella censita al catasto terreni ma che a seguito della variazione catastale del 06/02/2023 il mapp 1745 risulta costituito dall'appartamento con annessa tutta l'area libera interna al lotto quale "area pertinenziale" (sub 1) e dall'autorimessa con cantina (sub 2).

**Identificato al Catasto Terreni:**

Comune di ENDINE GAIANO, SEZ. URB. EN, foglio 9, particella 1745, destinazione ENTE URBANO, superficie Totale mq 350; tipo mappale

Annotazioni riportate nella visura:

- ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 20/01/2023 Pratica BG0008290 in atti dal 20/01/2023 Protocollo NSD n ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.233758.20/01.2023 presentato il 20/01/2023 (n 8290.1/2023)

- annotazione di immobile: comprende il fg. 9 n 2336 geometria da verificare.

Note: il mappale censito al CT al fg 9 particella 2336 è stato soppresso con pratica BG0008290 del 20/01/2023 e unito al mapp 1745 e deriva, a seguito del frazionamento n 76 del 08/10/1990, dall'originario mapp 2201 di mq 765 nei mapp 2236 (mq 315) e mapp 2201 (mq 450).

**Identificativo corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707**

**Area urbana [F1] sito in via del Tonale e della Mendola, 55-57**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/12 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato.

Note: nell'atto di compravendita è riportato che gli esecutati "dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, secondo il diritto di appartenenza".

**Quota e tipologia del diritto**

**3/12 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata.

Note: nell'atto di compravendita è riportato che gli esecutati "dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, secondo il diritto di appartenenza".

**Comproprietario non esecutato**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS per il diritto di proprietà di 3/12 ciascuno e OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/2, Comune di Endine Gaiano, SEZ. URB. EN, foglio 9, particella 1584, subalterno 707, scheda catastale: vedi elaborato planimetrico, indirizzo via del Tonale e della Mendola, 59, piano T, categoria F/1 area urbana, consistenza mq 7

Derivante da: DIVISIONE del 16/06/2006 Pratica n BG0134281 in atti dal 16/06/2006 DIVISIONE (n 13914.1/2006) del mapp 1584 sub 4, nei sub 706 e 707; il mapp 1584 sub 4 a sua volta deriva per variazione prot n 19267/1986 del 15/11/1986 di divisione e fusione degli originari sub 1 e 3 nei sub 4 e 5.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile non vi è alcuna indicazione relativamente a millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: a nord con mapp 1584 sub 709; a est con mapp 1584 sub 708; a sud con via del Tonale e della Mendola e a ovest con mapp 1745.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** vi è corrispondenza dei dati catastali attuali del bene a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto oggetto di stima è posto nel Comune di Endine Giano ed ha ingresso al civ 55 di via del Tonale e della Mendola; è costituito da un edificio tipo "villetta unifamiliare" di tre piani fuori terra che insiste sull'area di pertinenza esclusiva e da un'autorimessa con cantina posta al livello seminterrato, oltre alla quota di comproprietà dell'area urbana antistante l'ingresso all'edificio.

Come già riferito in premessa non fanno parte di detto lotto, in quanto non oggetto di procedura esecutiva, il camminamento e la scala di collegamento della proprietà con la via Martiri della Libertà il cui cancello è posto tra i civ 5 e 7 della stessa.

Nello specifico detto lotto è posto in prossimità e a valle del centro storico di Endine che si trova sulla sponda destra del Lago di Endine e fa parte dell'edificato urbano che si è sviluppato lungo la via del Tonale e della Mendola (SS 42) e tra la via Martiri della Libertà; è inserito in un'area a prevalente destinazione residenziale nelle cui vicinanze ci sono anche edifici ed aree con diversa destinazione in quanto negli stessi vi sono insediati servizi pubblici (municipio e scuola media statale) e attività varie di tipo commerciale, direzionale e produttive. L'abitato di Endine Gaiano si trova alla distanza di Km 36 ca, ad est, da Bergamo e di Km 11ca, ad ovest, da Lovere sul Lago d'Iseo, di Km 35 ca dall'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio; è collegato a Bergamo, Lovere ed alla Valli Camonica, di Sole e di Non dalla SS 42 del Tonale e della Mendola ed è servito da mezzi pubblici.

**Caratteristiche zona:** centrale a media densità edilizia

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA**

La proprietà in esame nell'atto di compravendita è descritta quale "area con sovrastante fabbricato composto da ingresso, cucina, soggiorno, due intercapedini, ed aree esclusive al piano terra; tre camere, disimpegno, ripostiglio, bagno, balcone ed area esclusiva al piano primo; sottotetto con ripostiglio al piano secondo e autorimessa con cantina nel piano primo sottostrada".

Premetto qui che allo stato attuale il vano di ingresso e l'intercapedine retrostante sopraccitati risultano "uniti" per via della demolizione del muro divisorio ed utilizzati ad ingresso/zona cottura mentre nel ripostiglio a sottotetto è stato realizzato un servizio igienico. Dette opere qui segnalate rientrano nelle difformità edilizie e catastali come meglio specificato nei capitoli successivi.

L'unità immobiliare qui descritta è censita con il sub 1 ed è composta dall'appartamento di tipo unifamiliare, che occupa tutto il corpo edilizio fuori terra e che si sviluppa ai piani terra e primo dell'edificio con vano sottotetto al piano secondo, collegati da scala interna, e dall'area di pertinenza ad uso esclusivo corrispondente che è suddivisa in varie zone poste a livelli differenti e collegate tra loro da gradini e/o scalette. Ciò in quanto, nel caso specifico, il piano terra dell'edificio è posto ad un livello rialzato rispetto alla quota della strada statale, alla quale invece è posta l'autorimessa descritta al capitolo successivo, e la proprietà si sviluppa su un lotto che presenta un dislivello di mt 4,50/5,00 ca tra il piano stradale di via del Tonale e della Mendola, a sud, ed il piano stradale di via Martiri della Libertà, a nord.

L'accesso alla proprietà, in questo caso nell'area di pertinenza al piano terra, avviene dalla via del Tonale e della Mendola oltrepassando il cancello pedonale contraddistinto con il civ 55, previo passaggio sull'area urbana censita al mappale 1584 sub 707 descritta successivamente o attraverso l'autorimessa (sub 2) e "salendo" la scaletta esterna fino al livello del piano terra. L'area di pertinenza al piano terra è accessibile anche dalla via Martiri della Libertà dal cancello pedonale posto tra i civ 5 e 7 della stessa servendosi della rampa di scale e del camminamento identificati con il mapp 1584 sub 709 (di proprietà ma non oggetto di procedura esecutiva).

Dall'area antistante l'edificio si accede all'interno del piano terra dell'appartamento attraverso le due porte di ingresso di cui una è posta nel fronte sud e si "apre" direttamente nel soggiorno mentre l'altra è posta nel fronte est e "si apre" nell'ingresso/zona cottura.

L'appartamento all'interno è composto: al piano terra dal soggiorno, dalla scala che conduce ai piani superiori, dal locale ex cucina e dall'ingresso/zona cottura; al piano primo dal vano della scala la cui area di sbarco ha anche funzione di disimpegno, dal ripostiglio, dalle tre camere da letto, di cui due con accesso al balcone posto sul fronte sud e dal servizio igienico; al piano secondo dal vano scala, dal vano sottotetto e dal servizio igienico (ex ripostiglio). La scala che collega tutti i tre piani dell'alloggio è costituita da una rampa "continua" con sviluppo ad "U" e con gradini di forma trapezoidale e/o a "pe' d'oca".

Preciso qui che il vano sottotetto citato è "praticabile" ma non è "abitabile" e pertanto va inteso come "soffitta" da destinarsi ad usi accessori all'abitazione tipo deposito, ripostiglio, stenditoio; ha il soffitto non orizzontale essendo la copertura dell'edificio costituita da falde inclinate e con altezza interna media inferiore a mt 2,40 ed inoltre non presenta i requisiti edilizi, igienico-sanitari, di isolamento termico prescritti dalla normativa vigente in materia di uso abitativo dei sottotetti.

Fa parte dell'appartamento in oggetto anche l'intercapedine che è realizzata tra la muratura perimetrale nord dell'edificio ed il muro di confine della proprietà a monte con la via Martiri della Libertà e la cui soletta di copertura, che si estende con continuità anche sull'adiacente zona cottura (ex intercapedine), costituisce il piano di pavimento della porzione di area pertinenziale al piano primo, accessibile dall'area verde posta ad ovest.

Detta intercapedine è accessibile dall'esterno dell'edificio tramite la porta che si trova alla fine del camminamento lastricato con gradini posto lungo il lato ovest dello stesso ed al suo interno, per quanto visionato e visibile, sono installati oltre alla caldaia per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, altri impianti/componenti impiantistiche che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare.

Come già premesso, l'area di pertinenza esclusiva che si estende attorno all'edificio, è composta da varie zone che si estendono a livelli differenti rispetto al piano terra di riferimento, che, nel caso specifico, è posto ad un livello rialzato di ca tre/quattro gradini rispetto alla via del Tonale e della Mendola. Tra dette zone, collegate tra loro da gradini/scalette esterne in cemento, vi sono: la zona pavimentata in lastre di porfido antistante i lati sud, est ed ovest del piano terra dell'edificio; la zona soprastante la soletta di copertura dell'autorimessa con pavimentazione in piastrelle posta nell'angolo sud-ovest; la zona tenuta a verde/giardino divisa in due balze che si



estende ad ovest e la zona con pavimentazione in lastre di porfido posta a nord dell'edificio, soprastante le intercapedini.

Tutta la proprietà corrispondente al mappale 1745 è delimitata nei lati nord, ovest, sud e nell'angolo sud-est da recinzioni mentre il lato est è "aperto" verso il mappale 1584 sub 709 che contraddistingue il camminamento e la scala di accesso/uscita dalla via Martiri della Libertà, che come già precisato è di proprietà degli esecutati ma non è oggetto di procedura esecutiva.

APPARTAMENTO: piano terra di superficie lorda di mq 70,00 ca ed altezza interna di mt 2,95 ca; piano primo di superficie lorda di mq 70,00 ca ed altezza interna di mt 2,80 ca; piano secondo/sottotetto di superficie lorda di mq 70,00 ca ed altezza interna variabile da min mt 1,83 ca a max mt 2,62 ca (altezza media di mt 2,22 ca).

AREA DI PERTINENZA: superficie stimata di mq 280,00 ca, calcolata deducendo dalla superficie catastale totale del lotto di mq 350,00 ca la superficie lorda del piano terra di mq 70,00 ca.

L'APPARTAMENTO è posto ai piani terra, primo e secondo/sottotetto.

La costruzione dell'edificio risale presumibilmente al 1962 (data della scheda catastale) e successivamente è stata oggetto di interventi di manutenzione eseguiti in modo frammentario e localizzati.

Detta unità immobiliare è composta da complessivi n 3 piani fuori terra, considerato che l'autorimessa di cui al capitolo successivo, seppur posta ad un livello inferiore e seminterrata rispetto al piano terra dell'edificio, è collocata esterna al perimetro dello stesso.

**Stato di manutenzione generale:** normale/discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** l'edificio, in generale, si presenta in condizioni di manutenzione definibili normali/discrete in quanto sia all'esterno che all'interno sono compresenti tecniche costruttive, materiali e finiture datate e soggette al deterioramento dovuto alla normale usura ed opere di più recente realizzazione, per altro tutte tenute in adeguata manutenzione e pulizia.

Nel corso del sopralluogo svolto in data 09/06/2025, per quanto visionato e visibile, ho constatato che l'esterno dell'edificio è, in generale, in normale stato di conservazione, pur segnalano che le superfici lignee del rivestimento di sottogronda, dei serramenti e delle ante oscuranti del sottotetto presentano usura e rovinii e che in alcuni punti localizzati nella parte bassa delle facciate l'intonaco e la tinteggiatura sono distaccati e/o in distacco. All'interno l'appartamento presenta sia materiali e finiture datati (porte interne, piastrelle con decori, ecc) alcuni dei quali ritenuti a carattere provvisorio (pavimento in materiale plastico dei gradini ed aree di sbarco della scala e disimpegno piano primo, moquette piano sottotetto) e sia materiali e finiture più recenti (bagno al piano primo, tinteggiature, ecc).

Segnalo invece che nelle murature controterra dell'intercapedine, con estensione nel soffitto, si verificano importanti infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dal terreno a monte e dall'esterno per le quali si ritiene necessario effettuare ulteriori approfondimenti e verifiche, nonché eseguire degli specifici interventi anche in quanto in detta intercapedine sono presenti impianti e componenti impiantistiche che dovranno essere necessariamente verificati e messi a norma, nonché adeguatamente protetti.

Le aree pertinenziali, le strutture murarie di contenimento del terreno, i gradini/scale esterne e le recinzioni alla data del sopralluogo si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione pur riferendo che le aree a verde/giardino, il prato, le aiuole, le siepi e le alberature ivi presenti, non sono state ancora soggette ad intervento di taglio e potatura/ridimensionamento.

## DESCRIZIONE

L'edificio in esame è di tipo "villetta unifamiliare" ed è composto dall'alloggio, dall'intercapedine e dall'area di pertinenza esclusiva.

L'appartamento è distribuito su due tre piani fuori terra (terra, primo e secondo sottotetto) collegati da scala interna ed è costituito al piano terra dal soggiorno, dal vano della scala, dal locale ex cucina, dall'ingresso e zona cottura (ex intercapedine); al piano primo dal vano scala, dal disimpegno, dal ripostiglio, da tre camere da letto, dal servizio igienico e dal balcone; al piano secondo dal vano scala, dal vano sottotetto e dal servizio igienico (ex ripostiglio).

L'edificio sia all'esterno e sia all'interno presenta tecniche costruttive, materiali e finiture di tipo tradizionale, ma non essendo disponibile la documentazione di costruzione dell'edificio, non è possibile riferire con esattezza in merito alla tipologia e composizione delle strutture portanti e murarie; la copertura ha la struttura in laterocemento e manto in tegole laterizie.

All'esterno, le facciate hanno finitura in intonaco tinteggiato e la porzione di facciata del sottogronda del piano primo è rivestita con perline di legno verniciate; le aperture esterne dei piani terra e primo hanno spalle e davanzali in lastre di pietra tipo travertino; la porta di ingresso nel soggiorno è ad anta unica battente in legno con bugne a riquadri rettangolari mentre quella di ingresso nella zona cottura è ad anta unica battente in legno con riquadri in vetro tipo "all'inglesina", protetta da un "tettuccio" con struttura in legno e manto in tegole laterizie; entrambe dette porte di ingresso hanno serrature di tipo normale. Le finestre e portafinestre dei piani terra e primo sono in legno con doppio vetro e sono corredate da tapparelle oscuranti in pvc; le finestre del piano terra hanno anche le zanzariere. Il serramento del vano scala è in legno con doppio vetro ed è costituito da parti apribili e parti fisse. Le finestre al piano secondo/sottotetto sono in legno con vetro semplice e sono di tipo "a nastro", sono corredate da ante oscuranti in legno di tipo "a soffietto" con guida a scorrimento laterale.

All'interno tutti i locali ai piani terra e primo dell'appartamento hanno le pareti ed i soffitti con finitura in intonaco tinteggiato; al piano terra il soggiorno ha il pavimento in lastre di materiale lapideo levigato in opera; il locale ex cucina ha il pavimento in piastrelle di ceramica con decori e l'ingresso e zona cottura hanno il pavimento in piastrelle di ceramica/gres; le pareti della zona cottura hanno il rivestimento in piastrelle di ceramica con decoro e sono attrezzate con gli impianti occorrenti.

La porta tra il soggiorno e l'ex cucina è a due ante a battente in legno con riquadri in vetro tipo "all'inglesina" mentre quella di accesso all'ingresso e zona cottura è di tipo a soffietto in materiale plastico.

La scala interna di collegamento tra i piani terra, primo e secondo/sottotetto ha struttura in ca ed è costituita da una rampa continua con sviluppo ad "U" e con gradini di forma trapezoidale e a "pe' d'oca"; le alzate, le pedate ed i pianerottoli di sbarco al piano primo, compreso il disimpegno, e di sbarco al piano secondo sono rivestiti in materiale plastico tipo linoleum/pvc; il parapetto è costituito da piantoni in ferro con listelli e corrimano in legno; il vano scala al piano secondo ha il soffitto rivestito in perline di legno verniciate.

Al piano primo il ripostiglio ha il pavimento in moquette e le pareti hanno il pavimento in parquet posato e levigato in opera; il servizio igienico ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica ed è attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca.

Le porte interne di detti locali sono ad anta a battente in legno con specchiatura in vetro tranne quella del ripostiglio che è ad anta battente in legno tamburato di tipo standard. Il balcone ha la soletta in ca sbalzo, il pavimento in piastrelle di gres ed il parapetto metallico costituito da piantoni e corrimano in ferro e da pannelli con motivi decorativi.

Al piano secondo il vano sottotetto ha il pavimento in moquette e le pareti con finitura in intonaco tinteggiato; il soffitto è suddiviso in quattro superfici inclinate, corrispondenti alle quattro falde della copertura, ed è rivestito presumibilmente con "pannelli isolanti"; la porta di accesso a detto vano sottotetto dalle scale e quella di accesso al servizio igienico (ex ripostiglio) sono ad anta battente in legno con specchiatura in vetro.

Detto servizio igienico, realizzato all'interno dell'ex ripostiglio, ha il pavimento rialzato di un gradino di ca 6/7 cm posto in corrispondenza della sua porta di ingresso; il pavimento ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica ed al suo interno vi sono il lavabo, il water, il bidet ed il piatto doccia.

Nel piano sottotetto sono presenti i radiatori per il riscaldamento dello stesso.

L'intercapedine ha le murature interne con finitura in intonaco tinteggiato ed il soffitto in ca a vista tinteggiato; ha il pavimento in piastrelle con decoro e la porta di ingresso ad anta battente metallica con inserti in vetro.

L'area di pertinenza esclusiva che si estende attorno all'edificio è composta dalla zona pavimentata antistante i lati sud, est ed ovest del piano terra dell'edificio e dalla zona pavimentata che si estende lungo il lato nord dell'edificio al livello del piano primo entrambe in lastre di porfido posate ad "opus incertum"; dalla zona soprastante la soletta di copertura dell'autorimessa con pavimentazione in piastrelle di gres/klinker con decoro e dalla zona che si estende ad ovest dell'edificio che è divisa in due balze tenute a verde/giardino con prato e piante arbustive, siepi. Tutte queste zone sono a livelli differenti e sono collegate tra loro da gradini/scalette esterne in cemento.

La proprietà in esame di cui al mapp 1745 è delimitata nei lati sud e sud-est da una recinzione metallica costituita da piantoni e traverso superiore in ferro e da pannelli con motivi decorativi; nell'angolo sud-ovest da un parapetto metallico ad elementi verticali lineari di tipo tradizionale; nei lati nord ed ovest da una recinzione metallica ad elementi verticali lineari di tipo tradizionale; il lato est è "aperto" verso il camminamento e la scala di collegamento con la via Martiri della Libertà non oggetto di procedura.

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di realizzazione 1962/Epoca di adeguamento non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'esecutata ha riferito che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano e radiatori, alcuni in alluminio ed alcuni in acciaio. La caldaia è installata nell'intercapedine realizzata a nord dell'edificio ed accessibile dall'esterno.
Stato impianto	Nel corso del sopralluogo svolto il 09/06/2025 l'esecutata ha riferito che l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria non è funzionante in quanto la caldaia "si è rotta ed in corso di riparazione".
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di realizzazione 1962/Epoca di adeguamento non nota
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'esecutata ha riferito che non è in possesso delle dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, di distribuzione del gas metano e dell'impianto idrico-sanitario e nemmeno del libretto di manutenzione della caldaia, per cui non è stato possibile verificare se risulta iscritta al CURIT e se soggetta alle visite di controllo programmate. A tale proposito riferisco che nell'atto di compravendita è altresì riportato che la parte venditrice "dichiara che l'impianto termico per la climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria installato nella porzione immobiliare in oggetto, preso quale riferimento per la stesura della certificazione energetica e la determinazione della relativa classificazione, è stato disattivato e dunque non risulta soggetto alle revisioni periodiche previste dalla vigente normativa, con relativa caldaia da sostituire". Ciò trova riscontro nell'APE allegato dove il redattore nella voce dei dati di dettaglio degli impianti inserisce la dicitura "impianto stimato in quanto assente".

**Note generali impianti:** in generale gli impianti presenti nell'appartamento sono datati e non è noto se siano stati oggetto di più recenti interventi di adeguamento e/o messa a norma anche in quanto sono privi delle relative specifiche certificazioni di conformità e/o dichiarazioni di rispondenza degli stessi alle normative vigenti.

Riguardo a tutti gli impianti presenti è necessario far eseguire sia verifiche di funzionamento e di conformità e sia gli adeguamenti occorrenti.

Per completezza riferisco inoltre che detto edificio è privo di specifiche opere e/o sistemi costruttivi e/o impianti finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici alla luce delle più recenti normative in materia.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita con il sub 2 e nell'atto di compravendita è descritta quale "autorimessa con cantina nel piano primo sottostrada" inteso quale piano seminterrato e a quota inferiore rispetto al piano terra dell'appartamento, precisando che nella realtà il pavimento dell'autorimessa si trova alla quota stradale di via del Tonale e della Mendola, da dove avviene l'accesso carrale.

Detta autorimessa è accessibile "pedonalmente" anche dall'area pertinenziale al piano terra "scendendo" la rampa di scale posta al limite ovest in fondo alla quale vi è la porta metallica di ingresso, mentre "salendo" la rampa di scale adiacente si accede all'area pavimentata realizzata sopra la sua soletta di copertura.

L'autorimessa in oggetto può considerarsi "doppia" (seppur di dimensioni minime) e nell'angolo nord-est della parete di fondo presenta un'apertura di collegamento con il vano ad uso cantina, che invece si trova sottostante l'area verde posta ad ovest dell'edificio.

AUTORIMESSA: superficie lorda di mq 34,16 ca ed altezza interna di mt 2,00 ca;

CANTINA: superficie lorda di mq 11,60 ca ed altezza interna di mt 2,39 ca;

La costruzione dell'autorimessa risale ad epoca antecedente il 1967 mentre la realizzazione della cantina risale

al 1999 e successivamente non sono state oggetto di significativi interventi di manutenzione.

Detta unità immobiliare è composta da complessivi n 1 piano seminterrato considerato che la stessa si trova esterna al perimetro dell'edificio di cui al capitolo precedente.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente/mediocre.

**Condizioni generali dell'immobile:** detta unità immobiliare alla data del sopralluogo svolto il 09/06/2025 si presenta in condizioni di manutenzione definibili sufficienti/mediocri considerata la destinazione d'uso dei locali, le tecniche costruttive ed i materiali impiegati che risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio e non sono stati oggetto di recenti e significativi interventi di manutenzione ma neanche soggetti ad attività di pulizia ordinaria in quanto all'interno dell'autorimessa e della cantina è ivi accumulato materiale di vario genere e di varia natura. Nel corso del sopralluogo, inoltre, non è stato possibile verificare il funzionamento del portone di accesso a detta autorimessa.

Segnalo anche che, per quanto visionato e visibile, nella parte alta delle pareti perimetrali controterra della cantina si intravedono i segni tipici e conseguenti ad infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal terreno e/o dall'esterno, le cui verifiche dovranno essere estese a tutta l'unità immobiliare in oggetto, a locali vuoti e puliti.

DESCRIZIONE
L'unità immobiliare in oggetto è costituita dall'autorimessa e dalla cantina collegate tra loro da un'apertura interna.
L'autorimessa e la cantina presentano tecniche costruttive, materiali e finiture di tipo tradizionale, ma delle cui strutture portanti non è possibile riferire non essendo disponibile la documentazione tecnica di costruzione. All'interno, per quanto è stato possibile visionare, dato il notevole materiale ivi accumulato, le pareti perimetrali hanno finitura in intonaco tintecciato ed il pavimento è in battuto di cemento; il soffitto dell'autorimessa è in intonaco tintecciato mentre il soffitto della cantina è in ca a vista.
L'autorimessa è accessibile dalla via pubblica tramite un portone metallico a due ante a scorrimento laterale e a movimentazione manuale mentre la porta di accesso dall'area pertinenziale è metallica ad anta unica a battente.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non note
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'esecutata ha riferito che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

#### Descrizione: di cui al corpo AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707

Il bene immobiliare in oggetto nell'atto di compravendita è descritto quale "porzione di area urbana, pertinenziale al fabbricato .." e di fatto è l'area antistante il cancello di ingresso al mapp 1745 sub 1 descritto precedentemente (civ 55) e l'ingresso al mapp 1584 sub 708 (civ 57) attualmente occupato da un'attività commerciale. Di fatto è un'area esclusivamente di passaggio e di accesso ai due mappali sopraccitati dalla via del Tonale e della Mendola ed è in comproprietà tra gli esecutati ed altro intestatario non esecutato.

Detta area urbana, di superficie catastale di mq 7,00, è pavimentata in lastre di porfido e rialzata di tre gradini rispetto al livello del marciapiede stradale da cui avviene l'accesso e da cui è delimitata da un cancello pedonale in ferro di fattura uguale a quella della recinzione dell'angolo sud-ovest e del lato sud del mapp 1745.

Superficie complessiva catastale di mq **7,00 ca**

E' posto al piano: terra

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** alla data del sopralluogo svolto il 09/06/2025 detta area urbana si presenta in normali condizioni di manutenzione e pulizia.

DESCRIZIONE
Il bene immobiliare in oggetto è un'area pavimentata in lastre di porfido posate ad "opus incertum" rialzata di tre gradini rispetto al livello del marciapiede stradale; è delimitata verso la via del Tonale e della Mendola da un cancello in ferro con pannello con motivi decorativi uguali a quelli della recinzione del lato ovest (con il mapp 1745 sub 1) e del lato nord (con il mapp 1584 sub 709); il lato est è in parte delimitato ed in parte "aperto" verso l'unità immobiliare a destinazione commerciale (mapp 1584 sub 708).



**3. PRATICHE EDILIZIE****Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA**

Premessa: a seguito della visura effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Endine Gaiano della documentazione inerente le pratiche edilizie del lotto in esame è emerso che presso l'archivio comunale non vi sono la pratica di costruzione dell'edificio e dell'autorimessa e di rilascio dell'abitabilità, peraltro risalenti a data antecedente il 1967, mentre "non è stata reperita" la pratica n 9 del 01/01/1975 citata nella Scia in sanatoria del 2023.

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N 9 DEL 01/01/1975**

Note: facendo seguito a quanto già premesso aggiungo che il tecnico redattore della Scia in sanatoria del 2023 mi ha riferito che detta pratica edilizia era stata da lui visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di Endine Gaiano e che lo stesso ha conservato solo l'elaborato grafico con titolo "sistemazione falde tetto" dell'edificio, ma non è in possesso di altra documentazione. Mi permetto di segnalare che di detta pratica edilizia non sono noti gli estremi del titolo edilizio e ciò crea un dubbio sul rilascio dello stesso con conseguenze sulla conformità edilizia e catastale del sottotetto.

**Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA P.E. N 50/1997 RILASCIATA IL 03/04/1997**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: "rifacimento manto di copertura"

Presentazione in data 18/03/1997 al n. di prot. 1219

Rilascio in data 03/04/1997 al n. di prot. 50/1997

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N 21/99 REG COSTR, N 1165/99 PROT GEN, DEL 27/05/1999, P.E. N 21/1999**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: "Costruzione nuovo locale interrato ad uso cantina"

Presentazione richiesta di concessione edilizia in data 04/03/1999 al n. di prot. 1165 e presentazione successiva richiesta di concessione edilizia in sanatoria in data 26/05/1999 prot 3048

**Numero pratica: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA PROT 1795 DEL 14/03/2023 – P.E. n 34/2023**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA IN SANATORIA

Per lavori: "diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento e modifica delle aperture"

Presentazione in data 14/03/2023 al n. di prot. 1795 e raccomandata del Comune di Endine Gaiano prot 0003301/2023 del 19/05/2023 di comunicazione di avvio del procedimento e del responsabile del procedimento

Note: riguardo detta SCIA si considerano di riferimento le asseverazioni del tecnico redattore rese nella relazione tecnica allegata, in particolare di attestazione della conformità dell'immobile alle norme edilizie-urbanistiche, igienico sanitarie nonché di corrispondenza della situazione planivolumetrica dell'edificio allo stato di fatto rilevato ed allo stato autorizzato, e di confronto, riportata nelle tavole grafiche allegate essendo dichiarazioni rese dal professionista con assunzione di responsabilità. Preciso che lo stato autorizzato del piano sottotetto e della copertura dell'edificio fa riferimento alla pratica del 1975 e pertanto segnalo che nel caso in cui detta situazione sia stata, a suo tempo realizzata senza il rilascio di idoneo titolo edilizio sarà da considerarsi "abusiva".

Preciso qui anche che detta pratica di sanatoria e la pratica catastale del 2023, redatte contestualmente e dallo stesso tecnico, e nelle quali vi è corrispondenza dei dati ivi contenuti, sono ritenute di riferimento per la verifica della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari oggetto di stima.

**AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707.**

Premessa: negli atti di provenienza del bene in oggetto è dichiarato che il fabbricato di cui detto bene immobiliare fa parte è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e detto fabbricato è stato oggetto di molteplici interventi edilizi, eseguiti anche in modo frammentario. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi di detto sub 707, trattandosi di area di ridotte dimensioni, ritenuta priva di autonomia funzionale e di rilevanza edilizia, ho ritenuto di non procedere alla consultazione di tutte le pratiche edilizie aventi oggetto l'edificio, che avrebbe comportato un notevole dispendio di tempo e di costi non proporzionati allo scopo basandomi sulla documentazione disponibile e reperita secondo la quale il bene non ha subito significativi interventi edilizi.



## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Tonale e della Mendola, 55**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto tra lo stato di fatto dell'edificio alla data del sopralluogo svolto il 09/06/2025 e la conformazione planivolumetrica dello stesso illustrata nelle tavole allegate alla SCIA prot 1795/2023 è emerso che: al piano terra il vano di ingresso risulta "unito" all'intercapedine retrostante, previa demolizione del muro divisorio, ed il vano che si è formato è utilizzato a "zona cottura"; al piano secondo/sottotetto all'interno del vano sottotetto destinato a ripostiglio, è stato realizzato un servizio igienico. Regularizzabili mediante l'esecuzione di opere di ripristino della conformazione planimetrica dell'immobile allo stato di fatto della scia del 2023 consistenti:

- al piano terra, nella ricostituzione della muratura divisoria tra il vano di ingresso e l'intercapedine, nello spostamento degli impianti della zona cottura nel locale cucina; segnalo che già nella scia del 2023 l'ispezionabilità dell'intercapedine era consentita esclusivamente tramite l'accesso dalla finestra posta sul lato est ma ciò richiede la modifica del serramento esistente;
- al piano secondo/ sottotetto nella rimozione dei radiatori e nella rimozione dei sanitari e dell'impianto idrico-sanitario nel vano ripostiglio.

Detta soluzione è ritenuta essere quella più vantaggiosa economicamente e di più immediata realizzazione.

Oneri di regolarizzazione	
Costo stimato per l'esecuzione delle opere edili ed impiantistiche di ripristino nella situazione preesistente al piano terra del vano di ingresso, dell'intercapedine e della cucina ed al piano secondo/sottotetto del vano ripostiglio. (N.B: in detta sede è difficile poter quantificare con precisione detto costo in quanto ciò richiede l'individuazione con maggior dettaglio sia delle opere edili e sia delle opere impiantistiche necessarie).	€ 8.000,00
<b>Totale oneri: € 8.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: alla data di redazione di detta perizia, per quanto riguarda la conformità edilizia del piano sottotetto dell'edificio, date le criticità derivanti dalla pratica edilizia del 1975 e non avendo a disposizione alcun altro elemento, informazione e/o documentazione utile, ritengo di non poter riferire, rimandando ai contenuti ed alle dichiarazioni del tecnico redattore della scia del 2023. In detta sede, tuttavia, sottolineo la necessità che vengano svolti ulteriori approfondimenti ed accertamenti circa lo stato legittimo del sottotetto in quanto dalle risultanze che emergeranno si potrà confermare o meno la conformità edilizia dello stesso, evidenziando che trattasi di questione importante sia per gli aspetti edili ed urbanistici e sia per gli aspetti economici per eventuali ulteriori spese ed oneri per lo svolgimento di pratiche di regolarizzazione e per la realizzazione degli adeguamenti edili che si rendessero necessari.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via del Tonale e della Mendola, 55**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: nel corso del sopralluogo svolto in data 09/06/2025 ho constatato che lo schema planimetrico dell'unità immobiliari in oggetto è corrispondente allo stato di fatto riportato nelle tavole allegate alla SCIA prot 1795/2023.

**Identificativo corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707****Area urbana [F1] sito in via del Tonale e della Mendola, 55-57**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vedi note cap: pratiche edilizie.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Tonale e della Mendola, 55****Identificativo corpo: AUTORIMESSA****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via del Tonale e della Mendola, 55****Identificativo corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707****Area urbana [F1] sito in via del Tonale e della Mendola, 55-57**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n 23 del 19/04/2010 pubblicato sul BURL - Serie Inserzioni e Concorsi n 46 del 17/11/2010
Ambito:	SISTEMA INSEDIATIVO - R2 - RESIDENZIALI ESISTENTI
Norme tecniche di attuazione:	NTA - PDR - art. 11 - R2: residenziali esistenti Il piano classifica nella zona R2 le aree residenziali consolidate: in tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso della zona è quella residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona. Sui lotti liberi e sui lotti non saturi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Df 0,30 mq/mq, R 40 %; H m 7.50; SP minimo 40%. Nella zona R2 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 9 del Documento di Piano e all'art.14 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%. Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone R2 alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	vedi sotto

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel caso specifico la conformità urbanistica è strettamente legata alla conformità edilizia del bene (vedi il capitolo specifico e le note) e richiede ulteriori approfondimenti e verifiche.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Tonale e della Mendola, 55****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto tra lo stato di fatto dell'edificio visionato nel corso del sopralluogo svolto il 09/06/2025 e la sua planimetria illustrata nella scheda catastale del 2023 è emerso che al

piano terra non vi è il muro divisorio tra il vano di ingresso e l'intercapedine retrostante, dove è stata realizzata la zona cottura, ed al piano secondo/sottotetto all'interno del ripostiglio vi è un servizio igienico.

Regolarizzabili mediante l'esecuzione delle opere di ripristino di cui al cap CONFORMITA' EDILIZIA che in ambito catastale comportano:

- al piano terra, la ricostituzione del vano di ingresso, dell'intercapedine e della cucina;
- al piano secondo/ sottotetto il ripristino della destinazione d'uso a ripostiglio del vano sottotetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale, precisando che l'esecuzione delle opere edili di cui al capitolo conformità edilizia consentirà il "ripristino della conformità catastale".

Note: per quanto riguarda il piano sottotetto essendo la conformità catastale strettamente dipendente alla conformità edilizia dello stesso vedasi le relative note.

#### **Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via del Tonale e della Mendola, 55**

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: a seguito del sopralluogo svolto il 09/06/2025 e per quanto è stato possibile visionare, ritengo vi sia corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa e della cantina e le rispettive planimetrie riportate nella scheda e nell'elaborato planimetrico catastali.

#### **Identificativo corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707**

**Area urbana [F1] sito in via del Tonale e della Mendola, 55-57**

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: in merito a detta area si fa riferimento a quanto illustrato nell'elaborato planimetrico e contenuto nella visura catastale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA CON CANTINA**

Premessa: l'appartamento con l'area di pertinenza e l'autorimessa in oggetto sono identificati catastalmente rispettivamente con i sub 1 e 2 del mappale 1745 e derivano, a seguito della variazione catastale del 2023, dal mappale 1745 che identificava precedentemente l'edificio, insistente sul terreno censito originariamente al numero di mapp 2336.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (diritto di nuda proprietà della quota di 1/1) e OMISSIS (diritto di usufrutto vitalizio) **dal 09/06/1976 al 16/02/1998**. In forza di atto di donazione a rogito di NOT. OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Note: in detto atto è riportato che la Sig.ra OMISSIS "ha donato al figlio OMISSIS, che ha accettato, la nuda proprietà dei seguenti beni posti in Comune di Endine Gaiano fabbricato urbano che, frazionato dal mapp 2201 assumerà il nuovo mappale n 2336 di are 3,15 formante oggetto della scheda di denuncia al N.C.E.U. presentata in data 25/09/1962 e registrata al n 126 scheda n 0088311" composto dall'edificio e dall'area pertinenziale denominata "cortile esclusivo".

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (diritto di proprietà della quota di 1/1) **dal 17/02/1988 al 29/08/2023**. In forza di ricongiungimento di usufrutto a seguito del decesso della Sig.ra OMISSIS in data OMISSIS (voltura n OMISSIS- pratica OMISSIS).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS E OMISSIS (diritto di proprietà della quota indivisa di 1/ 2 ciascuno) **dal 30/08/2023 ad oggi (attuali proprietari).** In forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto i Sig.ri OMISSIS acquistano (vedi art 1 oggetto – IN PRIMO LUOGO) le unità immobiliari censite ai sub 1 e sub 2 che costituiscono il mapp 1745 a seguito della variazione catastale del 06/02/2023.

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

#### AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707

Premessa: detta area urbana distinta con il sub 707 fa parte del lotto censito al mapp 1584 che si estende e confina ad est con il mapp 1745 descritto precedentemente; detto sub 707 e deriva dalla divisione del 16/06/2006 Pratica n BG0134281 del mapp 1584 sub 4 nei sub 706 e 707; il mapp 1584 sub 4 a sua volta deriva per divisione e fusione prot n 19267/1986 del 15/11/1986 dagli originari sub 1 e 3 nei sub 4 e 5.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS (diritto di proprietà indivisa della quota di 1/4 ciascuno) e OMISSIS, in qualità di titolare della ditta individuale "OMISSIS" (diritto di proprietà indivisa della quota di 1/ 2) **ante ventennio al 11/03/2020.**

Note: i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono proprietari in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; la Sig.ra OMISSIS è proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (diritto di proprietà della di 4/12), OMISSIS (diritto di proprietà della quota di 1/12) e OMISSIS (diritto di proprietà della quota di 1/12) e OMISSIS in qualità di titolare della ditta individuale "OMISSIS" (diritto di proprietà indivisa della quota di 1/ 2) **dal 12/03/2020 al 29/08/2023.**

Note: i Sig.ri OMISSIS sono proprietari in forza di successione legittima di OMISSIS (c.f. OMISSIS) deceduta il OMISSIS di cui la denuncia n OMISSIS registrata a Bergamo il OMISSIS e trascritta a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS e di "accettazione tacita trascritta il OMISSIS ai numeri OMISSIS" dell'eredità della Sig.ra OMISSIS in virtù dell'atto a rogito NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS, come riportato nell'atto del OMISSIS; la sig.ra OMISSIS è proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS (diritto di proprietà della quota di 1/ 2 ciascuno) e OMISSIS In qualità di titolare della ditta individuale "OMISSIS" (diritto di proprietà indivisa della quota di 1/ 2) **dal 30/08/2023 al 06/05/2025.**

Note: i Sig.ri OMISSIS sono proprietari in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; la Sig.ra OMISSIS è proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS (diritto di proprietà della quota di 1/ 2 ciascuno) e OMISSIS (diritto di proprietà della quota di 1/2) **dal 06/05/2025 ad oggi (attuali proprietari).**

Note: i Sig.ri OMISSIS sono proprietari in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; il Sig. OMISSIS è proprietario in forza di atto di donazione a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

- i Sig. ri OMISSIS con l'atto di compravendita del OMISSIS acquistano (vedi art 1 oggetto – IN SECONDO LUOGO) la quota di 6/12 (3/12 ciascuno) di comproprietà dell'area urbana mapp 1584 sub 707 da OMISSIS (comproprietario della quota di 4/12), OMISSIS e OMISSIS (comproprietarie della quota di 1/12 ciascuna) e la piena proprietà dell'area urbana mapp 1584 sub 709 (non oggetto di procedura esecutiva).

- Il Sig. OMISSIS con l'atto di donazione del OMISSIS diviene proprietario della quota di 1/ 2 dell'area urbana mapp 1584 sub 707 da OMISSIS, già proprietaria della quota di 1/ 2 del ex mapp 1584 sub 4 in virtù di atto di compravendita del OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 30/08/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 01/09/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 288.000,00; Importo capitale: € 144.000,00 e Interessi € 144.000,000; Note: della durata di 30 anni, con rate posticipate con cadenza mensile a partire dal 30/09/2023.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2025 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 26/03/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Endine Gaiano (BG), via del Tonale e della Mendola, 55**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via del Tonale e della Mendola, 55**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:** nessuna.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni in quanto trattasi di immobile unifamiliare di unica proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'appartamento e l'area pertinenziale in oggetto non sono accessibili ai soggetti diversamente abili per quanto riguarda sia l'ingresso dal marciapiede stradale e sia la mobilità all'interno degli stessi in quanto vi sono da superare e sono presenti dei gradini e/o rampe di scale. A tale proposito riferisco altresì che il tecnico redattore della pratica edilizia del 2023 ha dichiarato l'adattabilità dell'appartamento secondo il progetto ivi allegato.

L'accessibilità all'autorimessa ai soggetti diversamente abili è garantita in quanto posta a livello stradale e di dimensioni interne tali da consentire l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita da quest'ultima del soggetto diversamente abile.



**Attestazione Prestazione Energetica APPARTAMENTO:** APE - CODICE IDENTIFICATIVO N 1609300002123 emesso il 02/03/2023 con validità fino al 02/03/2033.

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica G

Note: evidenzio che nell'APE sopraccitato, alla voce dei dati di dettaglio degli impianti, il tecnico redattore riporta la dicitura "impianto stimato in quanto assente" così come nell'atto di compravendita è riportato che la parte venditrice "dichiara che l'impianto termico per la climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria installato nella porzione immobiliare in oggetto, preso quale riferimento per la stesura della certificazione energetica e la determinazione della relativa classificazione, è stato disattivato e dunque non risulta soggetto alle revisioni periodiche previste dalla vigente normativa, con relativa caldaia da sostituire".

**Attestazione Prestazione Energetica AUTORIMESSA:** le autorimesse ed i locali privi di impianto di riscaldamento sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti.

**Avvertenze ulteriori:** non note.

**Identificativo corpo:** AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707

**Area urbana [F1] sito in via del Tonale e della Mendola, 55-57**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:** nessuna, come riferitomi dagli intestatari comproprietari.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile non vi è alcuna indicazione relativamente a millesimi di proprietà di parti comuni e negli atti di provenienza è riportato che "nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale", ulteriormente da verificare.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non è garantita in quanto detta area è rialzata di tre gradini rispetto al marciapiede stradale.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti.

**Avvertenze ulteriori:** non note.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare abitativa in esame ho preso in considerazione le superfici lorde dei vari piani e locali accessori che lo compongono, comprensive dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alle planimetrie riportate nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie e catastali del 2023, rispetto alle quali il progettista ha dichiarato la conformità dello stato di fatto.

Per il calcolo della consistenza dell'area di pertinenza ho preso in considerazione la superficie catastale attribuita al terreno censito al mapp 1745 che è di mq 350 a cui ho dedotto la superficie lorda occupata dall'immobile di mq 70.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento - PT	sup lorda	70,00	1,00	70,00
appartamento- P1	sup lorda	70,00	1,00	70,00
sottotetto – P2	sup lorda	70,00	0,30	21,00
balcone	sup lorda	10,17	0,30	3,05
intercapedine h 2,95	sup lorda	7,40	0,10	0,74
intercapedine/loc caldaia	sup lorda	13,11	0,10	1,31
		<b>240,68</b>		<b>166,10</b>
area di pertinenza	sup catastale	<b>280,00</b>	0,05	<b>14,00</b>

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

per il calcolo della consistenza dell'autorimessa e della cantina ho preso in considerazione le rispettive superfici lorde, comprensive dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alle planimetrie riportate nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie e catastali del 2023, rispetto alle quali il progettista ha dichiarato la conformità dello stato di fatto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda	34,16	1,00	34,16
cantina	sup lorda	11,60	0,20	2,32
		<b>45,76</b>		<b>36,48</b>

**Identificativo corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza dell'area urbana in oggetto fa riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area urbana	sup catastale	7,00	1,00	7,00
		<b>7,00</b>		<b>7,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il lotto in oggetto composto da tutte le unità immobiliari sopradescritte non è comodamente divisibile in quanto ritengo che la vendita unitaria dei beni pignorati sia maggiormente vantaggiosa rispetto alle vendite degli stessi singolarmente, che potrebbero comportare una rilevante diminuzione del rispettivo valore e dell'interesse all'acquisto, nonché richiedere maggior tempo.

Per quanto riguarda l'area urbana ritengo che la stessa non abbia autonomia reddituale e funzionale.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA E AUTORIMESSA****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Endine Gaiano (BG), via del Tonale e della Mendola, 55****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Endine Gaiano (BG), via del Tonale e della Mendola, 55****Occupato dai debitori e dai loro familiari**

Note: l'immobile con l'area di pertinenza e l'autorimessa sono occupati e costituiscono l'abitazione di residenza degli intestatari esecutati e della loro famiglia, composta dai due genitori e da tre figli minorenni.

**Identificativo corpo: AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707****Area urbana [F1] sito in via del Tonale e della Mendola, 55-57****Occupato dai debitori e dai loro familiari e dal comproprietario non esecutato**

Note: detta area è utilizzata dai comproprietari pertanto sia dai debitori e familiari per l'accesso al mapp 1745 e sia dall'intestatario non esecutato per l'accesso al mapp 1584 sub 708 nonché dai clienti dell'attività commerciale ivi insediata.

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

La determinazione del valore di mercato del lotto in esame è stata effettuata con procedimento sintetico utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurare l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto, non sono pertanto compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

Preciso qui che l'area urbana facente parte il lotto è ritenuta qualificabile quale mera area di passaggio priva di autonomia reddituale e funzionale.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Ufficio del Registro di Bergamo;  
Archivio Notarile di Bergamo  
Ufficio Tecnico del Comune di Endine Gaiano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

**12.3 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Endine Gaiano (BG), via del Tonale e della Mendola, 55**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.772,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento – PT	70,00	€ 640,00	€ 44.800,00
appartamento – P1	70,00	€ 640,00	€ 44.800,00
solaio – P2	21,00	€ 640,00	€ 13.440,00
balcone	3,05	€ 640,00	€ 1.952,00
Intercapedini	2,05	€ 400,00	€ 820,00
area di pertinenza	14,00	€ 640,00	€ 8.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.772,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 114.772,00</b>
Valore corpo			€ 114.772,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.772,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.772,00

**AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Endine Gaiano (BG), via del Tonale e della Mendola, 55**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.592,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa con cantina	36,48	€ 400,00	€ 14.592,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.592,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 14.592,00</b>
Valore corpo			€ 14.592,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.592,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.592,00

**AREA URBANA MAPP 1584 SUB 707. Area urbana [F1]****Endine Gaiano (BG), via del Tonale e della Mendola, 55-57**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	7,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 0,00</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO CON AREA DI PERTINENZA	Abitazione di tipo economico [A3]	180,10	€ 114.772,00	€ 114.772,00
AUTORIMESSA CON CANTINA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	36,48	€ 14.592,00	€ 14.592,00
AREA URBANA	Area urbana [F1]	7,00	€ 0,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerata nella valutazione) € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 121.364,00

Valore diritto e quota € 121.364,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 121.364,00

**Allegati**

- ALL 1 - ORTOFOTO e AEROFOTOGRAMMETRICO
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - ELABORATO PLANIMETRICO MAPP 1745
- ALL 4 - VISURA CATASTALE MAPP 1745 SUB 1
- ALL 5 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1745 SUB 1
- ALL 6 - VISURA CATASTALE MAPP 1745 SUB 2
- ALL 7 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1745 SUB 2
- ALL 8 - VISURA CATASTALE C.T. MAPP 1745
- ALL 9 - ELABORATO PLANIMETRICO MAPP 1584
- ALL 10 - VISURA CATASTALE MAPP 1584 SUB 707
- ALL 11 - ESTRATTO PGT VIGENTE
- ALL 12 - ESTRATTI SCIA IN SANATORIA PROT 1795/2023
- ALL 13 - APE
- ALL 14 - SCHEMI PLANIMETRICI E DIFFORMITA'
- ALL 15 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

23/07/2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Bonalumi**