

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 256/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Codice fiscale: GZZFLV61E08A794Q
Studio in: via Bianzana 68/b - 24124 Bergamo
Telefono: 035 360671
Email: info@studiotecnicoagazzi.eu
Pec: fulvio.agazzi@geopec.it

Beni in **Endine Gaiano (BG)**
via Martiri della Libertà n. 37

INDICE

Lotto: 001 - sub 706 ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2	6
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi	12
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto	12
Regime fiscale della vendita	13

Lotto: 002 - sub 709 SOTTOTETTO / ABITAZIONE (abusiva)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto	13

2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.....	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	20
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	21
Regime fiscale della vendita	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi

Data nomina: 01-07-2025

Data giuramento: 04-07-2025

Data sopralluogo: 04-08-2025

Cronologia operazioni peritali:

08.07.2025 richiesta accesso atti comune di Endine Gaiano

14.07.2025 ispezioni catastali

04.08.2025 accesso atti c/o comune di Endine Gaiano

04.08.2025 sopralluogo congiunto con Custode dei beni

05.08.2025 Verifiche ed analisi edilizie ed urbanistiche

28.11.2025 istanza proroga

03.12.2025 concessione proroga

Beni in **Endine Gaiano (BG)**
via Martiri della Libertà n. 37

Lotto: 001 - sub 706 ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Martiri della Libertà n. 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Martiri Libertà, 37

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS) - nato a BERGAMO (BG) il 15/11/1967 - Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio EN/1, particella 1216, subalterno 706, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA UMBERTO, 7, piano 1-2, comune D406, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 57, rendita € 253,06

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 12/04/1985 in atti dal 11/04/1996 (n. 56815.900/1985)
- VARIAZIONE del 20/06/1997 in atti dal 20/06/1997
- ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 4665 DEL 13/03/87 (n. F02667/1997)
- FRAZIONAMENTO del 20/06/1997 in atti dal 20/06/1997 DIVISIONE (n. F02667.1/1997)
- FRAZIONAMENTO del 30/09/1999 in atti dal 30/09/1999 DIVISIONE (n. F05437.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

NON ESISTE CONDOMINIO

Confini:

da Nord in senso orario:

affaccio su mapp. 1300 .

altra UIU sub 701

affaccio su corte comune del mapp 1216

altra UIU sub 705

Note:

L'INDIRIZZO INDICATO IN BANCA DATI CATASTALE E' ERRATO, IL TOPONIMO CORRETTO E' VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 37

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

CORRISPONDENZA VERIFICATA

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistica

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine - Lago di Iseo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizi pubblici di linea extraurbana 300

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2

Trattasi di Unità immobiliare distribuita su due livelli (1 e 2) sita in complesso edilizio aventi remote origini edificatorie ed oggetto di interventi di ri funzionalizzazione nel 1998

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 706; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Varie

L'unità immobiliare si trova in edificio posto nel centro storico del paese, nelle immediate vicinanze del palazzo comunale. Dall'androne di ingresso, pedonale e carraio, posto in fronte alla via Martiri della libertà, si accede alla piccola corte interna comune. In lato dx (sud) della corte una breve rampa di scale a cielo aperto, da accesso al vano scale interno. A piano primo si trova la porta d'ingresso cui si accede al locale soggiorno. In lato Ovest il piccolo vano con balcone, è adibito ad angolo cottura. Il balcone affaccia sulla corte interna comune. La stretta scala interna con imbarco dal soggiorno / salotto porta al soprastante piano secondo / sottotetto. Un piccolo disimpegno distribuisce il bagno e due piccole camere. Tutto il piano è caratterizzato dal soffitto a spioventi. La distribuzione interna degli spazi è normalmente funzionale, ancor ché gli spazi siano comunque di dimensioni ridotte. Le finiture sono di livello quasi sufficienti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	< 30 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 5

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA - ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO E CONSOLIDAMENTO STATICO

Oggetto:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA - ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO E CONSOLIDAMENTO STATICO

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Martiri della Libertà n. 37

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il Comune di Endine Gaiano ha modalità di archiviazione pratiche edilizie che non consentono l'immediata identificazione, criteri confusi e poco ordinati. Per tale ragione sono state affrontate oggettive difficoltà nella ricerca. Il CTU ha dovuto aiutare l'addetto ufficio tecnico comunale, alla identificazione di eventuali pratiche edilizie non già identificate dall'ufficio. Per scongiurare situazioni di insufficienza e definire, quanto più possibile, la completezza dei titoli abilitativi edilizi, il CTU ha anche contattato direttamente il professionista tecnico che istruì la pratica edilizia di riferimento. Ciò allo scopo di verificare se il medesimo professionista avesse presentato altre istanze (es. varianti) oltre la CE agli atti e verificata e non ritrovate dall'ufficio tecnico comunale. Nonostante tutte le modalità di ricerca attuate, si precisa che, suo malgrado, il CTU non può garantire che possano esistere altre pratiche edilizie archiviate presso ufficio tecnico comunale.

Regolarizzabili mediante: SCIA SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare:

Di seguito un'elencazione completa e riassuntiva di tutto quanto NON è risultato coerente con quanto rappresentato negli elaborati grafici della CE 5/98 del 26-01-1998.

- 1) Consistenza, superficie e distribuzione del piano PRIMO
- 2) Consistenza, superficie e distribuzione del piano SECONDO, per recupero sottotetto a fini abitativi
- 3) Estensione balcone a piano PRIMO
- 4) aperture in facciata fronti Sud e Nord
- 5) altezze interne
- 6) agibilità mancante

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzioni e Spese Tecniche (compresi oneri di legge)</i>	€ 11.000,00
Totale oneri: € 11.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Martiri della Libertà n. 37

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 19.04.2010
Ambito:	R1 - Centri e nuclei storici - Centro storico di Endine Gaiano
Norme tecniche di attuazione:	Edificio di grado III Grado III E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi: - il mantenimento delle murature

perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti esclusivamente per le facciate che prospettano o sono visibili da spazi pubblici; - il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde; - gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.). In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto. NTA del PdR - art 10 10. Zona R1: centri e nuclei storici Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici. La destinazione d'uso di tale zone è quella residenziale. Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 6. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole A16/1, 16/2 e 16/3. L'altezza massima degli edifici nelle zone A è quella esistente. Il volume massimo ammesso nelle zone A è quello esistente. Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal piano, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi: - le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura; - i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.); - gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici; - i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.; - le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali; - le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura. Tutti gli spazi in edificati, pavimentati ed a verde, dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere. In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse parzialmente o completamente sporgenti dal terreno esistente, costruzioni in genere, recinzioni, alterazioni

	morfologiche quali ribassamenti o sopralzi del terreno.
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:	NON pertinenti
Rapporto di copertura:	NON pertinenti
Altezza massima ammessa:	NON pertinenti
Volume massimo ammesso:	NON pertinenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Martiri della Libertà n. 37

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DOCFA AGGIORNAMENTO PER:

1) INDIRIZZO INDICATO IN BANCA DATI CATASTALE ERRATO, IL TOPONIMO CORRETTO E' VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 37

2) AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE PER VARIE ERRATE RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE
Regolarizzabili mediante: DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA AGGIORNAMENTO	€ 436,00
Totale oneri: € 436,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Contro:

OMISSIS

Favore:

OMISSIS nata a Seriate (Bg) il 05-12-1078 cod. fisc. OMISSIS dal 03/03/2000 al 21/04/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Francesco MANNARELLA Notaio in Bergamo, in data 03/03/2000, ai nn. OMISSIS ; trascritto a Bergamo, in data 10/03/2000, ai nn. OMISSIS .

Titolare/Proprietario:

Contro:

OMISSIS nata a Seriate (Bg) il 05-12-1978, codice fiscale OMISSIS

Favore:

OMISSIS nato a Bergamo il 15-11-1967 - codice fiscale OMISSIS dal 21/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Francesco MANNARELLA Notaio in Bergamo, in data 16/04/2010, ai nn. 59724/39454; trascritto a Bergamo, in data 21/04/2010, ai nn. 20916/12102.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Dott. Francesco MANNARELLA Notaio in Bergamo in data 03/03/2000 ai nn. 19551; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2020 ai nn. 9281/2424; Importo ipoteca: € 134278,79; Importo capitale: € 67139,40; Note: Formalità successiva correlata: IPOTECA DI RINNOVAZIONE Reg. Part. 104 - Reg. Gen. 7368.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 15/11/2011 ai nn. 1554 iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/10/2011 ai nn. 52764/31208.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Clusone (Bg) in data 09/12/2012 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/2012 ai nn. 15755/10240.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: IPOTECA RINNOVAZIONE ; A rogito di Dott. Francesco MANNARELLA Notaio in Bergamo in data 03/03/2000 ai nn. 19551; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2020 ai nn. 7368/1084; Importo ipoteca: € 134278,79; Importo capitale: € 67139,40; Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.2424 del 10 marzo 2000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di UNEP Tribunale di Bergamo in data 23/05/2025 ai nn. 4108 iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 30098/21497.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Endine Gaiano (BG), via Martiri della Libertà n. 37

I beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico e NON VI è stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON SUSSITE CONDOMINIO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON SUSSITE CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO - PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETONICHE (SCALA)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON SUSSITE CONDOMINIO

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: NON PRESENTI

Avvertenze ulteriori: NON RISCOstrate

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano 1°	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Abitazione piano 2°	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
		54,00		54,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori

dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Endine Gaiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024 - 30^a edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).
Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2. Abitazione di tipo economico [A3] Endine Gaiano (BG), via Martiri della Libertà n. 37

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano 1°	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
Abitazione piano 2°	29,00	€ 600,00	€ 17.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.400,00
Valore Finale			€ 32.400,00
Valore corpo			€ 32.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - su 706 ABITAZIONE piano 1 e 2	Abitazione di tipo economico [A3]	54,00	€ 32.400,00	€ 32.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.860,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.436,00
ARROTONDAMENTO	€ -104,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 16.000,00
Valore diritto e quota	€ 16.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 16.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Lotto: 002 - sub 709 SOTTOTETTO / ABITAZIONE (abusiva)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Martiri della Libertà n. 37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS) - nato a BERGAMO (BG) il 15/11/1967 - Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio EN/1, particella 1216, subalterno 709, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA UMBERTO, 7, piano 2, comune D406, categoria c72, classe 1, superficie 88, rendita € 62,49

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 12/04/1985 in atti dal 11/04/1996 (n. 56815.900/1985)
- VARIAZIONE del 20/06/1997 in atti dal 20/06/1997
- ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 4665 DEL 13/03/87 (n. F02667/1997)
- FRAZIONAMENTO del 20/06/1997 in atti dal 20/06/1997 DIVISIONE (n. F02667.1/1997)
- FRAZIONAMENTO del 08/02/2000 in atti dal 08/02/2000 DIVISIONE (n. D01104.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

NON ESISTE CONDOMINIO

Confini:

da Nord in senso orario:

affaccio su mapp. 1300

altra UIU sub 706

affaccio su corte comune del mapp 1216

altro prop. mapp. 1213

Note:

L'INDIRIZZO INDICATO IN BANCA DATI CATASTALE E' ERRATO, IL TOPONIMO CORRETTO E' VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 37

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

CORRISPONDENZA VERIFICATA

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistica

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine - Lago di Iseo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizi pubblici di linea extraurbana 300

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione:

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto

La situazione accertata in raffronto a quanto autorizzato, da un punto di vista edilizio / urbanistico, nonché alcun aspetti di carattere civilistico (servitù impianti scarico reflui igienici) rendono il tutto molto complesso.

Trattasi di unità immobiliare ufficialmente e regolarmente destinata ad uso locale deposito posta su un solo livello (piano Sottotetto).

L'accertata e documentata trasformazione d'uso edilizia ed urbanistica in abitazione NON E' MAI STATA REGOLARMENTE RICHIESTA ED AUTORIZZATA.

Trattasi pertanto di unità immobiliare abitativa TOTALMENTE ABUSIVA.

La sanabilità degli interventi, con procedura di recupero sottotetto a fini abitativi, è tecnicamente fattibile (con oneri in misura pari al doppio del "nuovo"), ciò nonostante presuppone puntuali ed attente verifiche preliminari, in confronto con ufficio tecnico comunale, allo scopo di validare la sua sanabilità nello stato di fatto accertato, con particolare riferimento alla "terrazza a pozzo" presente in lato Sud.

Elemento che potrebbe comunque NON ESSERE sanabile e pertanto si renderebbe necessario il ripristino della copertura.

Oltre agli aspetti amministrativi sopra enunciati vi sono poi altri elementi di particolare rilievo molto complessi, anche per l'interessamento di altre proprietà confinanti.

In particolare:

1) allo stato accertato l'unità immobiliare NON ha possibilità di scaricare idoneamente i reflui fluidi igienici. Va pertanto analizzato la possibilità di far "transitare" detti fluidi, (in verticale) nelle sottostanti proprietà a piano terra e piano primo.

2) L'accesso al piano sottotetto avviene, prima da scala esterna con imbarco dal cortile comune. Lo sbarco di detta scala è su terrazzo (coperto) sito a piano primo. Da questo terrazzo un'altra scala conduce all'ingresso dell'Ul., dove trovasi scala interna che porta al piano sottotetto.

Ancor ch  il catasto Italiano non sia probatorio,   stato comunque accertato che il terrazzo coperto sito a piano primo (con relativa scala che porta all'ingresso dell'Ul)   rappresentato, nella planimetria catastale di altra propriet , come porzione di propriet  esclusiva di costoro.

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio   stato costruito nel: ante 1900

L'edificio   stato ristrutturato nel: NON PERTINENTE

L'unit  immobiliare   identificata con il numero: sub 709; ha un'altezza utile interna di circa m. NON PERTINENTE

L'intero fabbricato   composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Varie	
L'unità immobiliare si trova in edificio posto nel centro storico del paese, nelle immediate vicinanze del palazzo comunale. Dall'androne di ingresso, pedonale e carraio, posto in fronte alla via Martiri della libertà, si accede alla piccola corte interna comune. In lato Sx della corte una rampa di scale a cielo aperto, conduce al terrazzo coperto del piano primo, dove diparte altra scala che porta all'ingresso dell'UI.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	MEDIOCRE
Potenza nominale	< 30 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Martiri della Libertà n. 37

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Comune di Endine Gaiano ha modalità di archiviazione pratiche edilizie che non consentono l'immediata identificazione, criteri confusi e poco ordinati. Per tale ragione sono state affrontate oggettive difficoltà nella ricerca. Il CTU ha dovuto aiutare l'addetto ufficio tecnico comunale, alla identificazione di eventuali pratiche edilizie non già identificate dall'ufficio. Per scongiurare situazioni di insufficienza e definire, quanto più possibile, la completezza dei titoli abilitativi edilizi, il CTU ha anche contatto direttamente il professionista tecnico che istruì la pratica edilizia di riferimento. Ciò allo scopo di verificare se il medesimo professionista avesse presentato altre istanze (es. varianti) oltre la CE agli atti e verificata e non ritrovate dall'ufficio tecnico comunale. Nonostante tutte le modalità di ricerca attuate, si precisa che, suo malgrado, il CTU non può garantire che possano esistere altre pratiche edilizie archiviate presso ufficio tecnico comunale.

NON SONO STATE TROVATE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'UIU DI CHE TRATTASI.

Regolarizzabili mediante: SCIA SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare:

Recupero sottotetto a fini abitativi secondo L.R. 12/2005 e s.m.i.

La sanabilità degli interventi, con procedura di recupero sottotetto a fini abitativi, è tecnicamente fattibile (con oneri in misura pari al doppio del "nuovo"), ciò nonostante presuppone puntuali ed attente verifiche preliminari, in confronto con ufficio tecnico comunale, allo scopo di validare la sua sanabilità nello stato di fatto accertato, con particolare riferimento alla "terrazza a pozzo" presente in lato Sud.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzioni e Spese Tecniche (compresi oneri di legge)	€ 18.000,00
Totale oneri: € 18.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Martiri della Libertà n. 37**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 19.04.2010
Ambito:	R1 - Centri e nuclei storici - Centro storico di Endine Gaiano
Norme tecniche di attuazione:	<p>Edificio di grado III Grado III E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi: - il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti esclusivamente per le facciate che prospettano o sono visibili da spazi pubblici; - il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde; - gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.). In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto. NTA del PdR - art 10 10. Zona R1: centri e nuclei storici Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici. La destinazione d'uso di tale zone è quella residenziale. Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 6. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole A16/1, 16/2 e 16/3. L'altezza massima degli edifici nelle zone A è quella esistente. Il volume massimo ammesso nelle zone A è quello esistente. Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal piano, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. In particolare</p>

	sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi: - le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura; - i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.); - gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici; - i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.; - le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali; - le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura. Tutti gli spazi in edificati, pavimentati ed a verde, dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere. In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse parzialmente o completamente sporgenti dal terreno esistente, costruzioni in genere, recinzioni, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi del terreno.
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:	NON pertinenti
Rapporto di copertura:	NON pertinenti
Altezza massima ammessa:	NON pertinenti
Volume massimo ammesso:	NON pertinenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note:

Cambio d'uso in abitazione NON AUTORIZZATO e necessitante di titolo abilitativo in sanatoria con pagamento oneri

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Martiri della Libertà n. 37

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

DOCFA AGGIORNAMENTO PER VARIAZIONE USO

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA AGGIORNAMENTO	€ 436,00
Totale oneri: € 436,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Contro:

OMISSIS , nato ad Alzano Lombardo (Bg) il 01-02-1976 cod . fisc. OMISSIS

Favore:

OMISSIS nata a Seriate (Bg) il 05-12-1078 cod. fisc. OMISSIS dal 03/03/2000 al 21/04/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Francesco MANNARELLA Notaio in Bergamo, in data 03/03/2000, ai nn. OMISSIS ; trascritto a Bergamo, in data 10/03/2000, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

Contro:

OMISSIS nata a Seriate (Bg) il 05-12-1978, codice fiscale OMISSIS

Favore:

OMISSIS nato a Bergamo il 15-11-1967 - codice fiscale OMISSIS dal 21/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Francesco MANNARELLA Notaio in Bergamo, in data 16/04/2010, ai nn. 59724/39454; trascritto a Bergamo, in data 21/04/2010, ai nn. 20916/12102.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Dott. Francesco MANNARELLA Notaio in Bergamo in data 03/03/2000 ai nn. 19551; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2020 ai nn. 9281/2424; Importo ipoteca: € 134278,79; Importo capitale: € 67139,40; Note: Formalità successiva correlata: IPOTECA DI RINNOVAZIONE Reg. Part. 104 - Reg. Gen. 7368.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 15/11/2011 ai nn. 1554 iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/10/2011 ai nn. 52764/31208.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Clusone (Bg) in data 09/12/2012 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/2012 ai nn. 15755/10240.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: IPOTECA RINNOVAZIONE ; A rogito di Dott. Francesco MANNARELLA Notaio in Bergamo in data 03/03/2000 ai nn. 19551; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2020 ai nn. 7368/1084; Importo ipoteca: € 134278,79; Importo capitale: € 67139,40; Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.2424 del 10 marzo 2000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di UNEP Tribunale di Bergamo in data 23/05/2025 ai nn. 4108 iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 30098/21497.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Endine Gaiano (BG), via Martiri della Libertà n. 37

I beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico e NON VI è stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON SUSSITE CONDOMINIO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON SUSSITE CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO - PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETONICHE (SCALA)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON SUSSITE CONDOMINIO

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: NON PRESENTI

Avvertenze ulteriori: NON RISCONTRATE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano 2°	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
		88,00		88,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Endine Gaiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024 - 30^a edizione
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).
Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00.

12.3 Valutazione corpi:

**A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]
Endine Gaiano (BG), via Martiri della Libertà n. 37**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.800,00.

ATTENZIONE !!!!!

La presente valorizzazione è da ritenersi valido solo ed esclusivamente se l'unità immobiliare avrà possibilità di essere regolarmente dotata di agibilità.

Presupposto che implica la possibilità di essere dotata di regolare impianto scarico reflui fluidi igienici.

Condicio sine qua non, il cui onere finanziario derivante è impossibile da definirsi.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano 2°	88,00	€ 600,00	€ 52.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.800,00
Valore Finale			€ 52.800,00
Valore corpo			€ 52.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - su 709 DEPOSITO / ABITAZIONE piano Sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	88,00	€ 52.800,00	€ 52.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.436,00

arrotondamento € -164,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 21.000,00

Valore diritto e quota € 21.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **21.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

ALLEGATI

- 1.
2. L1 - scheda catastale sub 706
- 3.
4. L2 - scheda catastale sub 709
- 5.
6. Documentazione fotografica

Bergamo 22 gennaio 2026



L'Esperto alla stima
Geom. Fulvio Agazzi