

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 125/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

IMMOBILI IN GANDINO



IMMOBILI IN CENE



PERIZIA DI STIMA

rettifica del 19/11/2025 lotto 2 cap.11

Esperto alla stima: Ing. iunior Michela Bendotti
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 -
24121 Bergamo
Telefono: 035-704018
Email: michela.bendotti@bendottizamboni.it
Pec: michela.bendotti@ingpec.eu

Beni in **Gandino (BG)**
Località/Frazione **Loc. Barzizza**
Via San Rocco, 4

INDICE

Lotto: 001 - Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

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

Beni in **Cene (BG)**
Località/Frazione
Via Spigla, 12

INDICE

Lotto: 002 - Appartamento in condominio con autorimessa interrata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata	14
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo:	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata	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	21
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	21
Regime fiscale della vendita	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025 alle 10:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. iunior Michela Bendotti

Data nomina: 18-04-2025

Data giuramento: 30-04-2025

Cronologia operazioni peritali: sopralluogo in Gandino il 08 agosto (solo esterno) e 17 settembre 2025 sopralluogo in Cene il 05 agosto (solo esterno) e 25 settembre 2025 ispezioni catastali e ipotecarie luglio/agosto e ottobre 2025

Beni in **Gandino (BG)**
Località/Frazione **Loc. Barzizza**
Via San Rocco, 4

Lotto: 001 - Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Barzizza, Via San Rocco, 4

Note: A/3 e C/6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Cf OMISSIS nato a [REDACTED] Proprieta' 6/6 in regime di separazione dei beni, foglio BA/12, particella 311, subalterno 1, indirizzo Via San Rocco SN, piano T-1-2-3, comune Gandino, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 150 m² Totale escluse aree scoperte**:148 m², rendita € € 702,38

Derivante da: DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 98645 - CANC.PASS.INT.DA ESAM.TR. 4403 / 03 Voltura n. 14191.1/2008 - Pratica n. BG0189023 in atti dal 30/05/2008

Confini: Nord: Via Case Franchine - Est: sub.701 - Sud: mapp.3454 - Ovest: Via San Rocco

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Cf OMISSIS nato a [REDACTED] Proprieta' 1000/1000, foglio BA/12, particella 311 (graffato con 3591), subalterno 703, indirizzo Via San Rocco SN, piano S1, comune Gandino, categoria C/6, classe 2, consistenza 49 m², superficie Totale: 59 m², rendita € € 118,94

Derivante da: DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 20/10/2009 Pratica n. BG0329384 in atti dal 20/10/2009 IN SOTTOELEVAZIONE (n. 3685.1/2009)

Confini: Nord: Via Case Franchine - Est: sub.701 e mapp.3453 - Sud: mapp.3590 - Ovest: Via San Rocco

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

Corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata**

Trattasi di porzione cielo terra di edificio ad uso residenziale, costituita in unica unità immobiliare residenziale sviluppantesi su quattro piani, collegati da scala interna, con accesso da area esterna esclusiva posta a piano terra.

Accesso pedonale attraverso scala esterna, da Via san Rocco, in centro storico del Comune di Gandino, Loc. Barzizza.

L'unità immobiliare è composta da:

Piano Terra: Ingresso, pranzo, cucina, lavanderia e area esclusiva esterna

Piano Primo: soggiorno e studio con bagno

Piano Secondo: due camere e un bagno

Piano terzo: sottotetto

Facente parte del lotto anche autorimessa interrata, con accesso da Via San Rocco e collegata mediante scala esterna all'unità residenziale.

.

Finiture ed impianti:

- pavimenti in cotto
- pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica
- serramenti in legno e vetro, griglie oscuranti esterne
- riscaldamento autonomo con radiatori

Superficie complessiva di circa mq **262,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2-3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 oltre a sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 oltre a sottotetto e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buona manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 137/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria edificio unifamiliare

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/05/2003 al n. di prot. 4144

NOTE: Non risultano mai presentate né fine lavori, né richiesta di agibilità.

Numero pratica: PC 137/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione autorimesse pertinenziali e variante a DIA

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/05/2004 al n. di prot. 4778

Rilascio in data 03/11/2005 al n. di prot. 9986

NOTE: Non risultano mai presentate né fine lavori, né richiesta di agibilità.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Barzizza, Via San Rocco, 4

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La cantina (con piccola finestra lato strada) a piano interrato (posta sotto parte della scala di accesso esterna) non è mai rappresentata, così come il disimpegno di accesso e gradini con accesso dall'autorimessa. L'autorimessa ha diverso sviluppo, andando di fatto ad occupare anche una porzione sotto la scala esterna. La scala esterna di accesso da Via San Rocco è difforme, così come lo sviluppo della porzione a verde al piano terra ove è presente anche una struttura in ferro (pergola) non concessionata. Internamente, le dimensioni dei locali differiscono lievemente dagli elaborati concessori, così come le altezze utili. Nel sottotetto, un tamponamento verticale delimita una porzione di altezza minima.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA fatto salvo la valutazione di regolarizzazione dimensionale lorda (superfici e volumi), con anche particolare riferimento alla cantina interrata e porzione di autorimessa sottoscala.

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo di dettaglio	€ 1.500,00
Pratica Edilizia in Sanatoria, intera porzione di edificio cielo-terra	€ 7.500,00
Sanzioni, da stabilirsi, con un minimo di € 1.000	€ 1.000,00
Diritti segreteria (importo indicativo)	€ 100,00
Totale oneri: € 10.100,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Trattasi di edificio posto in zona di centro storico, la cui costruzione originaria risale ben anteriormente il 2 settembre 1967 e del quale il Comune non ha reperito documentazione. Le pratiche edilizie si riferiscono alla completa ristrutturazione in tempi recenti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Barzizza, Via San Rocco, 4

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
---------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	deliberazione n. 40 del 15 settembre 2025, il Consiglio Comunale ha adottato la revisione del Piano di Governo del Territorio (PGT)
Zona omogenea:	ambiti A di valore storico - artistico - ambientale Centri Storici (art. 18)
Norme tecniche di attuazione:	ambiti A di valore storico - artistico - ambientale Centri Storici (art. 18) scheda edificio B29a grado III: interventi di ristrutturazione di edifici con il recupero delle caratteristiche tipologiche originali [stralcio] Grado III° d'intervento INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI CON IL RECUPERO ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ORIGINARIE Il recupero alle caratteristiche tipologiche originarie è finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio con la particolare attenzione al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, anche mediante modifica delle facciate esistenti. Gli interventi edilizi, ad eccezione della sola ordinaria manutenzione, dovranno tendere al reinserimento dell'edificio nel contesto architettonico e ambientale in cui si trova, badando ad eliminare gli elementi architettonici e di finitura incoerenti o atipici, o comunque estranei alle regole costruttive storicamente consolidate nel centro storico. La progettazione degli interventi su edifici isolati di recente costruzione, dovrà essere uniformata a criteri di sobrietà nell'utilizzo di materiali, soluzioni architettoniche, colorazioni e finiture. I seguenti interventi sono ammessi: a. la soppressione, l'aggiunta o la modifica delle aperture esistenti nella facciata con il mantenimento delle murature perimetrali nel rispetto degli eventuali allineamenti e delle ripartiture originarie di facciata; b. la soppressione, l'aggiunta o la modifica di loggiati, con il recupero alle caratteristiche tipologiche e materiche originarie dell'edificio; c. il rifacimento delle coperture: esse dovranno tuttavia mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti; la modifica della sporgenza di gronda o la sua formazione, dove non esiste; d. gli interventi di ristrutturazione interna. I seguenti interventi sono vietati: 1. la scale esterne, pensile, tettoie e i corpi aggettanti; 2. l'aumento dei volumi tecnici oltre la sagoma della copertura.
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:	vedasi estratto PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Barzizza, Via San Rocco, 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria del mapp.311/703 (graffato al mapp.3591) risulta mancante della porzione di giardino soprastante la porzione di autorimessa del mapp.3591 e la cantina sottostante. Lo stesso vale per l'elaborato planimetrico che risulta incompleto.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per corretta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale con aggiornamento EP	€ 650,00
Diritti catastali	€ 70,00
Totale oneri: € 720,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze indicate nella planimetria non corrispondono con quanto rilevato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per corretta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 650,00
Diritti catastali	€ 70,00
Totale oneri: € 720,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Richiesta variazione toponomastica per inserimento numero civico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Immobili: GANDINO (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BA Foglio 12 Particella 311 Subalterno 1 Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE Consistenza 4 vani Indirizzo VIA SAN ROCCO N. civico SN Piano T/1

GANDINO (BG) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1750 Subalterno - Consistenza 30 centiare

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 contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/01/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 444.000,00; Importo capitale: € 222.000,00; Note: Comune D905 - GANDINO (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana BA Foglio 12 Particella 311 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA SAN ROCCO N. civico SN Piano T 1 2 3 > Sezione urbana BA Foglio 12 Particella 311 Subalterno 703 > Sezione urbana BA Foglio 12 Particella 3591 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 49 metri quadri Indirizzo VIA SAN ROCCO N. civico SN Piano S1 - Comune C459 - CENE (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana - Foglio 5 Particella 7422 Subalterno 20 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,00 vani Indirizzo VIA SPIGLA N. civico SN Piano T > Sezione urbana - Foglio 5 Particella 7422 Subalterno 10 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA 24 MAGGIO N. civico SN Piano S2 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 07/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

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: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandino (BG), Via San Rocco, 4

nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste condominio.

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 esiste condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esiste condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non noti

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

Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come da planimetrie catastali, muratura perimetrale conteggiata sino a 50 cm di spessore. ATTENZIONE: non si tiene conto delle porzioni non concessionate (ampliamento autorimessa e cantina nel sottoscala), mentre si tiene conto della porzione di giardino soprastante l'autorimessa mapp.3591.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale su tre piani (PT-1-2) e sottotetto (>1.50m) al 50%	sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
area esterna pertinenziale COMPLESSIVA con scala esterna	sup lorda di pavimento	62,00	0,10	6,20
autorimessa seminterrata (come concessionata)	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
		262,00		206,20

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è necessario procedere alla divisione dei beni.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gandino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI
Borsino Immobiliare
Osservatorio case FIAIP
Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO Comune: GANDINO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - Codice zona: B2

Abitazioni civili - Normale €/mq 800/1200

Abitazioni di tipo economico - Normale €/mq 700/800

Box Normale €/mq 590/710

Ville e Villini - Normale €/mq 900/1300

Listino F.I.M.A.A. BERGAMO - Gandino 2024

Nuovi (classe A) 1800/2000

da 5 a 20 anni - €/mq 1000/1500

da 21 a 50 anni - €/mq 500/1000

Da Ristrutturare (interno-esterno) - €/mq 100/300

Immobiliare.it

prezzo medio di vendita 735 €/m²

(da 369 €/m² a 3.011 €/m²)

.

12.3 Valutazione corpi:

**Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata. Abitazione di tipo economico [A3]
Gandino (BG), Via San Rocco, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 247.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale su tre piani (PT-1-2) e sottotetto (>1.50m) al 50%	142,00	€ 1.400,00	€ 198.800,00
area esterna pertinenziale COMPLESSIVA con scala esterna	6,20	€ 1.400,00	€ 8.680,00
autorimessa seminterrata (come concessionata)	58,00	€ 690,00	€ 40.020,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 247.500,00

aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 247.500,00
Valore corpo	€ 247.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 247.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 247.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata	Abitazione di tipo economico [A3]	206,20	€ 247.500,00	€ 247.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 24.750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.540,00
arrotondamento	€ -10,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 211.200,00
Valore diritto e quota	€ 211.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 211.200,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Beni in Cene (BG)
Via Spigla, 12

Lotto: 002 - Appartamento in condominio con autorimessa interrata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Spigla, 12

Note: A/3 e C/6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Cf OMISSIS nato a [REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 5, particella 7422, subalterno 20, indirizzo Via Spigla, sn, piano T, comune Cene, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie Totale: 67m² Totale escluse aree scoperte*:62 m², rendita € € 247,90

Derivante da: Atto del 29/07/2009 Pubblico ufficiale LOMBARDO SALVATORE Sede GAZZANIGA (BG) Repertorio n. 108564 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30071.1/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 04/08/2009

Confini: Nord: Terrapieno vs. Via Spigla - Est: sub.18 - Sud: prospetto su Via Valle Rossa - Ovest: sub.2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Cf OMISSIS nato a [REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 5, particella 7422, subalterno 10, indirizzo Via 24 Maggio, sn, piano S2, comune Cene, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie Totale: 18 m², rendita € € 31,76

Derivante da: Atto del 29/07/2009 Pubblico ufficiale LOMBARDO SALVATORE Sede GAZZANIGA (BG) Repertorio n. 108564 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30071.1/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 04/08/2009

Confini: Nord: Terrapieno vs. Via Spigla - Est: Terrapieno - Sud: sub.1 BCNC - Ovest: sub.3

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

Corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento in condominio con autorimessa interrata**

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di ambito condominiale residenziale, accesso pedonale a mezzo di scala esterna da Via Spigla e carrale da Via Valle Rossa.

In zona periferica del Comune di Cene.

L'unità immobiliare è composta da:

Soggiorno/pranzo con cucina a vista con ampio balcone coperto, disimpegno, studio, bagno e camera con piccolo balcone.

Facente parte del lotto anche autorimessa nel piano interrato, con accesso da Via Valle Rossa e collegata mediante vano scala comune con ascensore.

.

Finiture ed impianti:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica, pavimenti di studio e camera in parquet
- serramenti in alluminio e vetro, avvolgibili esterne
- riscaldamento autonomo a pavimento

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: 1° da Via Valle Rossa (2° seminterrato nelle concessioni)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.64/2.68 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buona manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 48/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale con autorimesse interrate ai sensi della

L.122/89

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/2005 al n. di prot. 4714

Numero pratica: PdC in sanatoria C29/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Variante in sanatoria alla D48/2005 con adeguamento altezze sottotetti e formazione ascensori

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/2007 al n. di prot. 4936

Rilascio in data 22/10/2007 al n. di prot. 4936

Numero pratica: DIA 61/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante recupero s.l.p. e piccole sistemazioni interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/11/2008 al n. di prot. 5921

Numero pratica: Agibilità 169/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato plurifamiliare residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/09/2009 al n. di prot. 2797

NOTE: nell'agibilità si fa riferimento ai seguenti titoli: - DIA 48/2005, PdC C29/2007, DIA D17/2008 (non consultata), DIA D61/2008, DIA D02/2009 (non consultata). Le due DIA non consultate non sono state fornite dall'ufficio tecnico in quanto ritenute non pertinenti con le uu.ii. oggetto di procedura.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Spigla, 12

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: APPARTAMENTO: Rilevate difformità nelle misurazioni interne alla unità immobiliare, così come alle dimensioni delle aperture (finestre e porte finestre) e nella conformazione della unità immobiliare verso vano scala comune (il muro perimetrale a Nord dello studio in concessione presenta una risega verso la scala esterna che non si riscontra nello stato di fatto). Le dimensioni dei balconi, in particolare quello su lato Nord non corrispondono a quanto concesso. BOX: la conformazione del box è difforme da quanto concesso, in quanto nello stato di fatto il box è più piccolo e non presenta riseghe sul fondo.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA previa verifica relativa all'intero complesso

Descrizione delle opere da aggiornare: possibilità di SANATORIA delle due unità immobiliari (appartamento e box), a condizione della positiva verifica dimensionale (superfici e volumi) riferita all'intero edificio condominiale, con contestuale sanatoria delle parti comuni (vano scale e androne) per diversa conformazione del vano scala e diversa dimensione delle aperture e spazi confinanti (altre unità immobiliari) per diverse dimensioni delle unità.

Oneri di regolarizzazione	
Rilevo di dettaglio	€ 1.500,00
Pratica Edilizia in Sanatoria, singola unità immobiliare	€ 5.000,00
Sanzioni, da stabilirsi, con un minimo di € 1.000	€ 1.000,00
Diritti segreteria (importo indicativo)	€ 100,00
Totale oneri: € 7.600,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Spigla, 12

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il Consiglio comunale, con deliberazione n. 3 del 18 marzo 2019, ha approvato definitivamente la variante al Piano di Governo del Territorio vigente.
Ambito:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B1
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 3.3 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B1 Questi ambiti sono caratterizzati da un tessuto edilizio consolidato con prevalente edificazione intensiva. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditificati, l'ampliamento, il soprallzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire conservando la volumetria preesistente ma conformandosi alle altezze massime di zona. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria if: mq./mq. 0,40 E' altresì ammesso il raggiungimento di un indice massimo superiore fino al limite di 0,5 mq./mq. previa realizzazione convenzionata di interventi finalizzati al potenziamento infrastrutturale e dei servizi dell'ambito di intervento aggiuntivi agli standard urbanistici dovuti. In alternativa sarà possibile ottenere l'incremento dell'indice acquistando i relativi diritti edificatori dal comune o da soggetti che li detengono ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme e da quelle del Piano dei Servizi. Altezza max: m. 9,50 Rapporto di copertura % 30 Distanza dai confini m. 5,0 salvo convenzionamento Prescrizioni particolari Per tutti gli interventi di nuova edificazione/ampliamento e/o riedificazione, si dovrà individuare a utilizzo pubblico un posto auto per ogni nuova unità abitativa realizzata rispetto alle preesistenti. Gli interventi di ristrutturazione previa demolizione, di ampliamento e di nuova costruzione dovranno essere congruenti alla tipologia dell'ambito, in presenza (nell'area di intervento, al perimetro o antistanti) di edifici antichi e di valore testimoniale o di giardini o parchi, dovranno documentare la contestualizzazione e compatibilità architettonica ed ambientale con la preesistenza.
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:	vedasi estratto PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Spigla, 12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze indicate nelle planimetrie di appartamento e box si scostano lievemente da quanto rilevato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per corretta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale appartamento	€ 650,00
Variazione catastale box	€ 300,00
Diritti catastali (n.2 uu.ii.)	€ 140,00
Totale oneri: € 1.090,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Richiesta variazione toponomastica per inserimento numero civico del sub.20 e variazione indirizzo per sub.10

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di accettazione con benefici d'inventario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili: Comune C459 - CENE (BG) Catasto TERRENI - Foglio 9 Particella 539 Natura T - TERRENO Consistenza 2 are Catasto TERRENI - Foglio 9 Particella 1691 Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 5 centiare

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

Note: immobili: Comune C459 - CENE (BG) Catasto TERRENI - Foglio 9 Particella 539 Natura T - TERRENO Consistenza 2 are Catasto TERRENI - Foglio 9 Particella 1691 Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 5 centiare

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

Note: immobili: Comune C459 - CENE (BG) Catasto TERRENI - Foglio 9 Particella 539 Natura T - TERRENO Consistenza 2 are Catasto TERRENI - Foglio 9 Particella 1691 Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 5 centiare

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/2005 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili: Comune C459 - CENE (BG) Catasto TERRENI - Foglio 9 Particella 539 Natura T - TERRENO Consistenza 2 are Catasto TERRENI - Foglio 9 Particella 1691 Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 5 centiare

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: mancante accettazioni d'eredità

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/01/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 444.000,00; Importo capitale: € 222.000,00; Note: Comune D905 - GANDINO (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana BA Foglio 12 Particella 311 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA SAN ROCCO N. civico SN Piano T 1 2 3 > Sezione urbana BA Foglio 12 Particella 311 Subalterno 703 > Sezione urbana BA Foglio 12 Particella 3591 Subalterno - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 49 metri quadri Indirizzo VIA SAN ROCCO N. civico SN Piano S1 - Comune C459 - CENE (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana - Foglio 5 Particella 7422 Subalterno 20 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,00 vani Indirizzo VIA SPIGLA N. civico SN Piano T > Sezione urbana - Foglio 5 Particella 7422 Subalterno 10 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri Indirizzo VIA 24 MAGGIO N. civico SN Piano S2 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 07/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cene (BG), Via Spigla, 12

nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Consuntivo gestione ordinaria 2025 € 463,56.

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: Ad oggi risultano scadute rate pari a 8,12 Euro.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): da riparto condominiale: 70,82/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non noti

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

Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come da planimetrie catastali, muratura perimetrale conteggiata sino a 50 cm di spessore.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
balcone lato nord	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
balcone lato sud	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
autorimessa interrata (come rilevata)	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		93,00		83,30

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è necessario procedere alla divisione dei beni.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMI S.p.A. con contratto di locazione stipulato in data 23/11/2018 per l'importo di euro 6.600,00 e canone di euro 550,00 con cadenza mensile.

Registrato a OMI S.p.A. in data 23/11/2018 al n. 1002591-1 serie 630, codice identificativo TMU18T002591000MD.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/08/2027

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2023, automaticamente rinnovato sino al 30/11/2026.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 13/02/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Comparativo

12.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI
Borsino Immobiliare
Osservatorio case FIAIP
Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO Comune: CENE Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice zona: B1

Abitazioni civili - Normale €/mq 800/1100

Abitazioni di tipo economico - Normale €/mq 700/800

Box Normale €/mq 500/670

Ville e Villini - Normale €/mq 1200/1400

Listino F.I.M.A.A. BERGAMO - Cene 2024

Nuovi (classe A) //

da 5 a 20 anni - €/mq 1000/1400

da 21 a 50 anni - €/mq 500/1000

Da Ristrutturare (interno-esterno) - €/mq 200/400

Box 12/15.000

Immobiliare.it

prezzo medio di vendita 1033 €/m²

(da 335 €/m² a 3.072 €/m²)

.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento in condominio con autorimessa interrata. Abitazione di tipo economico [A3]
Cene (BG), Via Spigla, 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.842,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	62,00	€ 1.300,00	€ 80.600,00
balcone lato nord	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
balcone lato sud	3,30	€ 1.300,00	€ 4.290,00
autorimessa interrata (come rilevata)	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.790,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
difformità la cui sanatoria non è valutabile in quanto concernente volumi complessivi e altre unità immobiliari e parti comuni detrazione del 25.00%			€ -24.947,50
Valore Finale			€ 74.842,50
Valore corpo			€ 74.842,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.842,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.842,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio con autorimessa interrata	Abitazione di tipo economico [A3]	83,30	€ 74.842,50	€ 74.842,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.226,38
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.690,00
arrotondamento	€ -26,12
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 54.900,00
Valore diritto e quota	€ 54.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 54.900,00
--	--------------------

trova:

12.6 Regime fiscale della vendita

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Allegati

suddivisi tra

Lotto 1 - Immobili in Gandino

Lotto 2 - Immobili in Cene

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA

e

- certificato di stato civile
- contratto affitto Lotto 2 Cene

15-10-2025



LOTTO 001 - Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

1. UBICAZIONE:

Via San Rocco, 4, Loc. Barzizza 24040 Gandino (BG)

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata – frazione: Loc. Barzizza, Via San Rocco, 4

2. DESCRIZIONE:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

Trattasi di porzione cielo terra di edificio ad uso residenziale, costituita in unica unità immobiliare residenziale sviluppatasi su quattro piani, collegati da scala interna, con accesso da area esterna esclusiva posta a piano terra.

Accesso pedonale attraverso scala esterna, da Via san Rocco, in centro storico del Comune di Gandino, Loc. Barzizza.

L'unità immobiliare è composta da:

Piano Terra: Ingresso, pranzo, cucina, lavanderia e area esclusiva esterna

Piano Primo: soggiorno e studio con bagno

Piano Secondo: due camere e un bagno

Piano terzo: sottotetto

Facente parte del lotto anche autorimessa interrata, con accesso da Via San Rocco e collegata mediante scala esterna all'unità residenziale.

.

Finiture ed impianti:

- pavimenti in cotto
- pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica
- serramenti in legno e vetro, griglie oscuranti esterne
- riscaldamento autonomo con radiatori

E' posto al piano S1-T-1-2-3. L'intero fabbricato è composto da n. 4 oltre a sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 oltre a sottotetto e di cui interrati n. 1 seminterrato

Condizioni generali dell'immobile: Buona manutenzione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

[REDACTED] Proprieta' 6/6 in regime di separazione dei beni, foglio BA/12, particella 311, subalterno 1, indirizzo Via San Rocco SN, piano T-1-2-3, comune Gandino, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 150 m² Totale escluse aree scoperte**:148 m², rendita € € 702,38

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

[REDACTED] Proprieta' 1000/1000, foglio BA/12, particella 311 (graffato con 3591), subalterno 703, indirizzo Via San Rocco SN, piano S1, comune Gandino, categoria C/6, classe 2, consistenza 49 m², superficie Totale: 59 m², rendita € € 118,94

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria del mapp.311/703 (graffato al mapp.3591) risulta mancante della porzione di giardino soprastante la porzione di autorimessa del mapp.3591 e la cantina sottostante. Lo stesso vale per l'elaborato planimetrico che risulta incompleto.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per corretta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale con aggiornamento EP	€ 650,00
Diritti catastali	€ 70,00
Totale oneri: € 720,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze indicate nella planimetria non corrispondono con quanto rilevato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per corretta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 650,00
Diritti catastali	€ 70,00
Totale oneri: € 720,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale
 Note: Richiesta variazione toponomastica per inserimento numero civico

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

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

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La cantina (con piccola finestra lato strada) a piano interrato (posta sotto parte della scala di accesso esterna) non è mai rappresentata, così come il disimpegno di accesso e gradini rcon accesso dall'autorimessa. L'autorimessa ha diverso sviluppo, andando di fatto ad occupare anche una porzione sotto la scala esterna. La scala esterna di accesso da Via San Rocco è difforme, così come lo sviluppo della porzione a verde al piano terra ove è presente anche una struttura in ferro (pergola) non concessionata. Internamente, le dimensioni dei locali differiscono lievemente dagli elaborati concessori, così come le altezze utili. Nel sottotetto, un tamponamento verticale delimita una porzione di altezza minima.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA fatto salvo la valutazione di regolarizzazione dimensionale lorda (superfici e volumi), con anche particolare riferimento alla cantina interrata e porzione di autorimessa sottoscala.

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo di dettaglio	€ 1.500,00
Pratica Edilizia in Sanatoria, intera porzione di edificio cielo-terra	€ 7.500,00
Sanzioni, da stabilirsi, con un minimo di € 1.000	€ 1.000,00
Diritti segreteria (importo indicativo)	€ 100,00
Totale oneri: € 10.100,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Trattasi di edificio posto in zona di centro storico, la cui costruzione originaria risale ben anteriormente il 2 settembre 1967 e del quale il Comune non ha reperito documentazione. Le pratiche edilizie si riferiscono alla completa ristrutturazione in tempi recenti.

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Continuità trascrizione: SI

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: Porzione cielo terra di edificio residenziale con autorimessa interrata

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale su tre piani (PT-1-2) e sottotetto (>1.50m) al 50%	sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
area esterna pertinenziale COMPLESSIVA con scala esterna	sup lorda di pavimento	62,00	0,10	6,20
autorimessa seminterrata (come concessionata)	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
		262,00		206,20

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 24.750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.540,00
arrotondamento	€ -10,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 211.200,00

LOTTO 002 - Appartamento in condominio con autorimessa interrata

11. UBICAZIONE:

Via Spigla, 12, 24020 Cene (BG)

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento in condominio con autorimessa interrata – Via Spigla, 12

12. DESCRIZIONE:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento in condominio con autorimessa interrata

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di ambito condominiale residenziale, accesso pedonale a mezzo di scala esterna da Via Spigla e carrale da Via Valle Rossa.

In zona periferica del Comune di Cene.

L'unità immobiliare è composta da:

Soggiorno/pranzo con cucina a vista con ampio balcone coperto, disimpegno, studio, bagno e camera con piccolo balcone.

Facente parte del lotto anche autorimessa nel piano interrato, con accesso da Via Valle Rossa e collegata mediante vano scala comune con ascensore.

Finiture ed impianti:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica, pavimenti di studio e camera in parquet
- serramenti in alluminio e vetro, avvolgibili esterne
- riscaldamento autonomo a pavimento

E' posto al piano 1° da Via Valle Rossa (2° seminterrato nelle concessioni). ha un'altezza utile interna di circa m. 2.64/2.68 m. L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Condizioni generali dell'immobile: Buona manutenzione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

13. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 5, particella 7422, subalterno 20, indirizzo Via Spigla, sn, piano T, comune Cene, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie Totale: 67m² Totale escluse aree scoperte**:62 m², rendita € € 247,90

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 5, particella 7422, subalterno 10, indirizzo Via 24 Maggio, sn, piano S2, comune Cene, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie Totale: 18 m², rendita € € 31,76

14. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze indicate nelle planimetrie di appartamento e box si scostano lievemente da quanto rilevato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per corretta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale appartamento	€ 650,00
Variazione catastale box	€ 300,00
Diritti catastali (n.2 uu.ii.)	€ 140,00
Totale oneri: € 1.090,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Richiesta variazione toponomastica per inserimento numero civico del sub.20 e variazione indirizzo per sub.10

15. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

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

16. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: APPARTAMENTO: Rilevate difformità nelle misurazioni interne alla unità immobiliare, così come alle dimensioni delle aperture (finestre e porte finestre) e nella conformazione della unità immobiliare verso vano scala comune (il muro perimetrale a Nord dello studio in concessione presenta una risega verso la scala esterna che non si riscontra nello stato di fatto). Le

dimensioni dei balconi, in particolare quello su lato Nord non corrispondono a quanto concesso. BOX: la conformazione del box è difforme da quanto concesso, in quanto nello stato di fatto il box è più piccolo e non presenta riseghe sul fondo.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA previa verifica relativa all'intero complesso

Descrizione delle opere da aggiornare: possibilità di SANATORIA delle due unità immobiliari (appartamento e box), a condizione della positiva verifica dimensionale (superfici e volumi) riferita all'intero edificio condominiale, con contestuale sanatoria delle parti comuni (vano scale e androne) per diversa conformazione del vano scala e diversa dimensione delle aperture e spazi confinanti (altre unità immobiliari) per diverse dimensioni delle unità.

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo di dettaglio	€ 1.500,00
Pratica Edilizia in Sanatoria, singola unità immobiliare	€ 5.000,00
Sanzioni, da stabilirsi, con un minimo di € 1.000	€ 1.000,00
Diritti segreteria (importo indicativo)	€ 100,00
Totale oneri: € 7.600,00	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

17. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

Continuità trascrizione: SI - mancante accettazioni d'eredità

18. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

Occupato da Marcassoli Cristian, con contratto di locazione. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

19. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio con autorimessa interrata

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
balcone lato nord	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
balcone lato sud	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
autorimessa interrata (come rilevata)	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		93,00		83,30

20. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.226,38
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.690,00
arrotondamento	€ -26,12
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.900,00

Dott. Ing. I. Michela Bendotti

Ingegnere civile ambientale iunior
Passaggio Canonici Lateranensi, 12
24121 BERGAMO
035 70 40 18
info@bendottizamboni.it
www.bendottizamboni.it

Spett.le TRIBUNALE DI BERGAMO
CANCELLERIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Cortese att.ne
Giudice
Dott.ssa Maria Magri

Bergamo, 15 settembre 2025

Esecuzione Immobiliare n. 125/2025

Giudice: MAGRI' MARIA

Parti: INTESA SAN PAOLO RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA

Debitore: [REDACTED]

REVISIONE elaborato peritale

In relazione all'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto,
la sottoscritta **Dott. Ing. i. Michela Bendotti** in qualità di esperto estimatore,
come da disposizioni del G.E. in data 13/11/2025,

preso atto del contratto d'affitto menzionato, ricevuto successivamente al deposito
dell'elaborato peritale,

con la presente deposita **REVISIONE all'elaborato peritale**, concernente il solo punto 11) del
Lotto 2 in Cene.

Si allegano:

- elaborato peritale revisionato
- elaborato peritale versione privacy revisionato
- succinta revisionato
- contratto affitto con registrazione

Cordialmente,


Dott. Ing. I. Michela Bendotti

