



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 316/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Ottorino Rapizza  
**Codice fiscale:** RPZTRN45R06E100Y  
**Studio in:** Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto  
**Telefono:** 035681317  
**Email:** studiorapizza@gmail.com  
**Pec:** ottorino.rapizza@geopec.it



**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-01-2025 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Ottorino Rapizza  
**Data nomina:** 03-08-2024  
**Data giuramento:** 06-08-2024  
**Data sopralluogo:** 05-11-2024



Beni in **Gaverina Terme (BG)**  
Località/Frazione **Piano**  
Piazza Vittorio Emanuele II, 7C

## Lotto: 001 - Abitazione

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gaverina Terme (BG) CAP: 24060 frazione: Piano, Piazza Vittorio Emanuele II, 7C**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 1,

particella 1478, subalterno 3, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II, piano T, comune D943, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale: 121 m2; Totale escluse aree scoperte: 121 m2, rendita € 154,94

Derivante da: Costituzione del 20/02/1978 pratica n. bg0213374 in atti dal 19/06/2008 Costituzione - Preallineamento (n. 349.1/1978)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non sono stati reperiti riferimenti inerenti i millesimi condominiale

Confini: L'immobile oggetto d'asta confina a nord con il mapp. 1504, ad est con il mapp. 1509, a sud con i mappali 1509 e 2387, a ovest, con il mapp. 2387, il mapp. 1478 sub. 2 e 7, mapp. 3961e mapp. 1476

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è collocato nel Comune di Gaverina Terme in località "Piano" lungo la strada Provinciale n° 39 che porta al Colle Gallo, più precisamente in piazza Vittorio Emanuele II° n° 7/c, con affaccio e accesso anche dalla via S. Vittore n. 47. La località Piano, è stata in passato meta di villeggiatura in considerazione della posizione, dell'altitudine ma soprattutto per la presenza della fonte termale di Gaverina, che sono collocate più a valle. Il quartiere dove è collocato l'immobile si trova sulla strada provinciale che porta al Colle Gallo, e trattasi di un quartiere composto da case residenziali, negozi di vecchia costruzione quasi totalmente ristrutturati negli anni sessanta-settanta; nel quartiere esiste una chiesetta di vecchia costruzione ed una piazzetta dove gli abitanti ancora oggi si radunano per socializzare; si trova a circa un km dal Municipio, dalla Parrocchia, dalle scuole materna ed elementare, dagli impianti sportivi e dalle strutture sociali Comunali. Il territorio di Gaverina Terme è prevalentemente collinare, si trova all'altezza di mt. 600 sul livello del mare ed è posizionato sul lato sinistro della Strada Statale n° 42 che collega Trescore Balneario con il lago di Endine.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Impianti sportivi comunali (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschiva

**Importanti centri limitrofi:** Casazza.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Endine.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 100 mt, Stazione ferroviaria Gorlago 17 Km, Autostrada A4 - Uscita Seriate 25 Km, Aeroporto "Il Caravaggio" Milano-Orio 29 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene in oggetto consiste in appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato dell'edificio di tre piani fuori terra e un piano interrato.

Si accede all'appartamento dal piccolo vicolo comunale collegato alla piazzetta di Vittorio Veneto, che conduce ad un giardinetto dove è collocato l'ingresso al disimpegno comune con gli appartamenti superiori tutti al n° civico 7/c, oppure dalla via S. Vittore al n° 47.

L'appartamento è diviso in due parti separate l'una dall'altra ed accessibili dal disimpegno comune al condominio, al piano terra,

La porzione di edificio posta a sud, zona giorno, è composta da corridoio dove è collocata la caldaia azionata a gas, da una cucina ed il locale soggiorno; La porzione di edificio posta a nord, zona notte è composta da corridoio, tre stanze, un ripostiglio e bagno.

La superficie complessiva al lordo delle murature è di mq. 111,35 ed il balcone di mq. 4,00.

Al piano seminterrato è collocato il vano deposito/ripostiglio comune con le altre proprietà dell'edificio, la sua superficie al netto di murature di mq. 29,00

La copertura dell'edificio è a quattro falde con manto in coppi, le facciate sono intonacate al rustico e tinteggiate, le gronde ed i balconi sono in getto di calcestruzzo.

L'intero edificio di vecchia realizzazione, è stato completamente ristrutturato nell'anno 1966, ( licenza per opere edilizie in data 28-12-1966 ), successivamente ampliato e ristrutturato come da richiesta di condono edilizio depositato in Comune in data 22-12-1986 prot. N°3211.

In generale l'appartamento ha bisogno di una manutenzione generale e richiesta di conformità dello stato di fatto.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato negli anni 70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile come pure l'appartamento non presenta segni di cedimento, crepe nelle murature e tracce di umidità rilevanti.

Le principali finiture che contraddistinguono l'edificio sono le seguenti: solaio di copertura in laterocemento, gronde ed i balconi in c.a., ringhiere metalliche, serramenti interni ed esterni in legno con vetrocamera, tapparelle di oscuramento in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica che si presentano in discreto stato di conservazione, come pure gli intonaci interni finiti al civile e tinteggiati,

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia muraria a gas e radiatori in alluminio, l'impianto elettrico è sotto traccia.

Le finiture delle facciate esterne dell'intero edificio si presentano in discreto stato di conservazione, un'adeguata manutenzione ridonerebbe al fabbricato un'aspetto decoroso.

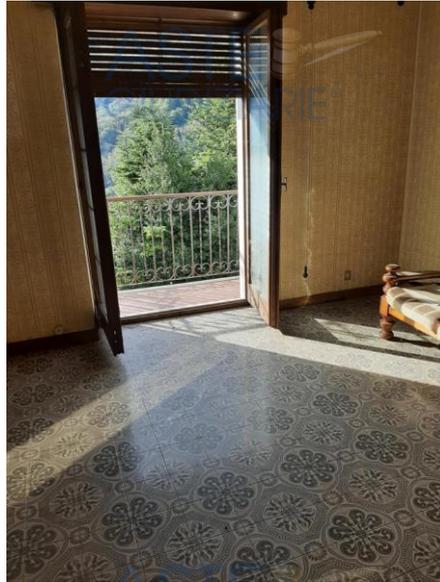
## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 60
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto di vecchia realizzazione necessita di un intervento di sistemazione generale per la messa a norma
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
Stato impianto	scarso
Potenza nominale	stimata in 25 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 60
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	all'apparenza l'impianto risulta inutilizzato da anni, non è stata reperita alcuna documentazione in merito. Si segnala che deve essere adeguato lo scarico dei fumi che attualmente non risulta conforme.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Licenza edilizia prot. 1709 del 28-12-1966**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico edificio e formazione scala interna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/12/1966 al n. di prot. 1709

**Numero pratica: Sanatoria edilizia del 22/12/1986 prot. 3211**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria edificio esistente

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 22/12/1986 al n. di prot. 3211

Rilascio in data 13/06/2000 al n. di prot. 2032

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gaverina Terme (BG) CAP: 24060 frazione: Piano, Piazza Vittorio Emanuele II, 7C**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla pratica di sanatoria depositata al Comune di Gaverina, si riscontrano difformità nella posizione e dimensione della porte interne; è stato rimosso il ripostiglio adiacente l'ingresso della abitazione e modificata la sagoma dello stesso ingresso, è stata inoltre creata una parete divisoria interna ad una stanza.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere presentata pratica edilizia SCIA in sanatoria, raffigurante la reale disposizione dei locali dell'appartamento

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 516,00
Diritti di segreteria Comunali	€ 200,00
Spese tecniche	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.716,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: non si dichiara la conformità edilizia in quanto deve essere presentata pratica in sanatoria

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gaverina Terme (BG) CAP: 24060 frazione: Piano, Piazza Vittorio Emanuele II, 7C**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 13/02/2015
Zona omogenea:	Centri Storici
Norme tecniche di attuazione:	GRADO 4° - RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE Il tipo di intervento, che consente, oltre a tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni, anche operazioni di demolizione e ricostruzione, è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali. Salvo diverse prescrizioni specifiche, gli edifici risultanti

	dall'intervento non potranno avere superficie coperta superiore alla preesistente (compresa quella delle superfetazioni e degli edifici di 5° grado della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti) e il loro volume non potrà superare quello risultante dal computo del volume preesistente al lordo delle superfetazioni e degli edifici di 5° grado della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti. Aumenti di volume e/o di superficie coperta, con un massimo del 10% del volume preesistente, calcolato come al comma precedente, saranno tuttavia ammessi quando l'intervento di demolizione e ricostruzione porti, a giudizio della Commissione del Paesaggio, ad una riqualificazione del contesto e ad una maggior coerenza con esso del nuovo edificio. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro precedente, è prevista la deroga dalle distanze. Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati.
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:	Viene confermato l'esistente
Rapporto di copertura:	Viene confermato l'esistente
Altezza massima ammessa:	Viene confermato l'esistente
Volume massimo ammesso:	Viene confermato l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Incremento del 10% del volume in caso di ristrutturazione globale dell'edificio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gaverina Terme (BG) CAP: 24060 frazione: Piano, Piazza Vittorio Emanuele II, 7C**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale non rappresenta la reale disposizione dei divisori interni all'appartamento; sono state spostate e ridimensionate alcune finestre verso l'esterno, deve essere cancellato il ripostiglio adiacente all'ingresso che attualmente non è esistente

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere aggiornata la scheda catastale come da stato di fatto attuale dell'immobile; tale variazione potrà essere registrata a seguito di pratica edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria catastali	€ 50,00
Spese tecniche	€ 750,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Deve essere aggiornata la scheda catastale dell'immobile

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **01/07/2008**. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/07/2008 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: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo il 21/10/1994 - Registro Generale 30655 - Registro Particolare 22374 Atto Not. Alessandro Volpi Repertorio 62492 del 07/10/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo il 30/07/2008 - Registro Generale 49179 - Registro Particolare 28629 Atto Not. Santosuosso Fabrizio Repertorio 39245/16667 del 01/07/2008

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2012 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Vittorio Emanuele II, 7C**

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

**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:** L'immobile non risulta costituito in Condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non è stato reperito alcun calcolo millesimale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - l'immobile non risulta accessibile a disabili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si rileva la presenza di un locale posto al piano seminterrato dell'edificio, accessibile attraverso una porta basculante che si affaccia su Via San Vittore

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** da ricerche effettuate sul portale CENED non è stata reperita alcuna certificazione energetica

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

**Avvertenze ulteriori:** non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi della zona, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la posizione e l'orientamento dell'immobile, i servizi offerti dal Comune ed i servizi presenti nel territorio Comunale in particolare alle potenziali prospettive turistiche del luogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
Balcone	sup reale netta	4,00	0,33	1,32
		<b>115,00</b>		<b>112,32</b>

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

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Gaverina Terme

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

### Accessori:

Appartamento  
1. Cantina

Posto al piano seminterrato  
Composto da un locale  
Sviluppa una superficie complessiva di 29,00 mq  
Destinazione urbanistica: Locale comune al condominio  
Valore a corpo: € **3000**  
Note: Trattasi di quota di locale cantina posta al piano seminterrato con accesso diretto su via S. Vittore, comune al condominio.



## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Data la conformazione dell'immobile, non si ritiene conveniente la divisione in diversi lotti



## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2023: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.



### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gaverina Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nella zona di Casazza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il valore al mq degli immobili varia tra i 700 e 900 €;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2023.



### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina Gaverina Terme (BG), Piazza Vittorio Emanuele II, 7C**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.652,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	111,00	€ 540,00	€ 59.940,00
Balcone	1,32	€ 540,00	€ 712,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.652,80
Valore corpo			€ 60.652,80



Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 63.652,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.652,80

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	112,32	€ 63.652,80	€ 63.652,80

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.730,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.516,00

Arrotondamenti € -6,24

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 48.400,00

Valore diritto e quota € 48.400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.400,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Immobile ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso, acquistato da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali.

12-12-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Ottorino Rapizza