

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE® N° Gen. Rep. 471/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® **PERIZIA DI STIMA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari

Codice fiscale:

Studio in: Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo

Telefono: 035210006

Fax: 338-8278137

Email: studio@a23c.com

Pec: alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Gorlago (BG)**
Località/Frazione
P.zza Marconi n. 17

INDICE

Lotto: 001

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: Abitazione di tipo popolare | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 4 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 4 |
| Corpo: Abitazione di tipo popolare | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 9 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 9 |
| Corpo: Abitazione di tipo popolare | 9 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 9 |
| Corpo: Abitazione di tipo popolare | 9 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 10 |
| Corpo: Abitazione di tipo popolare | 10 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 10 |
| Corpo:..... | 10 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 10 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 11 |
| Corpo: Abitazione di tipo popolare | 11 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 11 |
| Corpo: Abitazione di tipo popolare | 11 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 12 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 12 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 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 |



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Data nomina: 05-12-2024
Data giuramento: 14-12-2024
Data sopralluogo: 30-01-2025
Cronologia operazioni peritali: 10-01-2025: Ispezione Ipotecaria Presso gli Uffici di Bergamo 30-01-2025: Sopralluogo per rilievo con custode presso il Comune di Gorlago 27-03-2025: Accesso documentale e incontro interlocutorio con il Tecnico



Beni in **Gorlago (BG)**
P.zza Marconi n. 17

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in P.zza Marconi n. 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

- Regime Patrimoniale:

dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: (Rif. – Atto di Compravendita / OMISSIS : (...) OMISSIS)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIST, foglio 14, particella 57, subalterno 6, indirizzo Via Regina Margherita n. 16-17, piano 1, comune Gorlago , categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4.5, superficie 78 mq, rendita € 188.25

Derivante da: Denuncia di variazione del 12-03-2025 per diversa distribuzione degli spazi interni

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non pervenuto

Confini: L'appartamento confina a nord con altra proprietà e un cortile di altra proprietà; a sud con il ballatoio ad uso esclusivo e la corte interna; a est con il muro di cinta della corte interna; a ovest con il cortile di altra proprietà.

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

A seguito dell'aggiornamento della scheda catastale relativa all'abitazione da parte della sottoscritta C.T.U. (come da istanza del 10-02-2025) non si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, è un'abitazione posta al primo piano di un fabbricato di antica formazione di tre piani fuori terra di cui rimangono poche tracce storiche. All'immobile si accede da una corte interna privata raggiungibile da P.zza Marconi (Via Regina Margherita 16/17 da catasto) del Comune di Gorlago.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Montello S.P.A. Industria del Recupero e del Riciclo.

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria Aldo Moro, Asilo Nido La tenerezza, Palestra Comunale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Paolo D'Argon - Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Nuovo Parco Moroni.

Attrazioni storiche: Borgo storico - Chiesa romanica di Santi Andrea e Anna - Antica Villa Siotto Pintor.

Principali collegamenti pubblici: C20 a + Linea D in Via Fachinetti , C20a + Linea D + E in Via Don Bonetti

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione di tipo popolare**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita dai seguenti beni:

- n. 1 trilocale di c.a. 84 mq lordi composto da soggiorno / cottura, disimpegno, un bagno, due camere e un balcone ad uso esclusivo. L'unità immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra privo di ascensore; è sita nel Comune di Gorlago (BG), in P.zza Marconi 17 (In Catasto in Via Regina Margherita 16/17),

Il tutto così censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati di Gorlago al Foglio 14 mappale 57, come segue:

- sub. 6, p. 1, cat. A/4, cl. 2, consistenza vani 4.5 - Sup. catastale 78 mq - Rendita 188.25 Euro.

Superficie complessiva di circa mq **83,72**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo antecedente il 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non pervenuto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: dato non pervenuto; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 media

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: molto scadente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare pignorata consiste in un appartamento al piano primo di un fabbricato di antica formazione servito da un'unica scala comune esterna e privo di ascensore.

L'unità immobiliare è stata oggetto di intervento agli inizi degli anni '90.

L'ingresso all'abitazione avviene dalla scala comune esterna e tramite una porta non blindata in legno con vetro semplice stampato (rotto). Da qui si entra direttamente nel soggiorno/cottura che presenta un soffitto in legno con travi a vista. Dal fondo del soggiorno tramite una lieve rampa si accede al corridoio che collega ad una prima camera. Lo stesso corridoio, tramite un'altra lieve rampa, consente l'accesso alla seconda camera e al bagno. L'altezza interna dell'appartamento varia a seconda dei vani: nel soggiorno è di circa m 2.49 sotto assito, nel disimpegno ha un'altezza di circa m 2.97, nel bagno di circa m 2.73 m, nelle camere di circa 2.90 m. L'altezza media complessiva è di circa m 2.70. Completa la proprietà un balcone, ad uso esclusivo, dotato di parapetto in ferro con altezza di circa m 0.96, non regolamentare.

La superficie pavimentata del soggiorno/cottura è in marmette di graniglia color senape. Nel disimpegno e in una delle camere è presente una pavimentazione in marmette di graniglia a grana grossa bianca e marrone. Nella prima camera è presente un avvallamento di circa 1 cm a pavimento. Nella seconda camera il pavimento è costituito da cementine di colore beige e rosso scuro. Il bagno è stato oggetto di un adeguamento igienico nel 1992 (C.E. del 25-01-1992); è dotato di sanitari e di doccia, il pavimento è in ceramica bianca. Le pareti sono rivestite in ceramica bianca fino ad un'altezza di circa m 1.70 m e di m 1.90 nella doccia. La pavimentazione del balcone è in battuto di cemento con rappezzi.

Le finiture interne dell'appartamento, al netto del bagno, sono datate e sono in condizioni generali scadenti. Una delle porte delle camere e la porta del bagno sono in legno tamburato. La porta della seconda camera è in legno e vetro stampato. I serramenti esterni della prima camera sono costituiti da una finestra e da una porta finestra in legno con vetro camera, datati, sebbene in discrete condizioni. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno e anch'essi in discrete condizioni. La seconda camera ha un accesso diretto dal balcone esclusivo attraverso una porta in legno con vetro semplice stampato, (rotto) ed è priva di finestre. Si evidenzia che nella seconda camera le parti vetrate del serramento della porta finestra (unica fonte di luce) sono state oscurate e andrebbero ripristinate. Sono presenti tracce di muffa sui soffitti delle camere e del bagno e in generale la finitura di tutte le pareti è in condizioni scadenti.

L'appartamento, è esposto a sud, sul cortile interno comune e a nord sul vialetto di ingresso. E' dotato di riscaldamento a gas metano, termo autonomo (modello Immergas) privo di libretto di manutenzione e non funzionante. L'impianto di riscaldamento presenta tubazione esterne alla muratura. I radiatori sono in metallo verniciato, nel bagno, nel soggiorno e nelle camere. L'impianto elettrico sembra risalire agli anni '90 ed è privo di certificato di regolare esecuzione. Nel soggiorno sono presenti cavi elettrici a vista e nelle camere sono presenti canaline esterne.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni molto scadenti.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: Battente/battenti materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porta finestra delle camere 1 e 2 e finestra della camera 1 |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: Battente/battenti protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porta finestra e finestra della camera 1 |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porta camera 2 |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porta del bagno e della camera 1 |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: balcone esclusivo |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: graniglia condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: soggiorno, corridoio, camera 1 |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: cementine condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: camera 2 e porzione del corridoio/rampa |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: bagno |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: da sostituire |
| <i>Rivestimento</i> | materiale: ceramica condizioni: scadente Riferito limitatamente a: bagno e angolo cucina |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | condizioni: scarse Note: l'impianto è in parte sotto traccia e in parte a vista |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano |

rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **radiatori**
 Note: La distribuzione è in parte a vista

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | primi anni '90 |
| Note | impianto in parte sotto traccia e con cavi a vista |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | termo autonomo - gas metano |
| Stato impianto | non funzionante |
| Note | Caldia, modello Immergas, priva di libretto di manutenzione - impianto a tubazioni esterne con radiatori. |
| 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 |



Facciata SUD

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno/ Cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl
ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 2

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: N. 3597 p -3598 p / 1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di manutenzione straordinaria: Adeguamenti igienici a Civile abitazione

Presentazione in data 18/10/1991 al n. di prot. 3597

Rilascio in data 25/01/1992 al n. di prot. 3597/91

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in P.zza Marconi n. 17

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

Note: preso atto che la C.E. 3597 del 25-01-1992 rilasciata dal Comune di Gorlago si presenta conforme allo stato di fatto rilevato ad oggi si segnala che: il Certificato di Agibilità all'immobile è mancante; nell'Atto di compravendita è stata indicata erroneamente una pratica edilizia non presente agli Atti del Comune di Gorlago: D.I.A. n° 6983 prot. del 15/09/2006 (vedi Allegati della presente valutazione / All. 4)

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in P.zza Marconi n. 17

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | Piano delle Regole / Ottobre 2012: - Art. 10 - Nucleo di Antica Formazione / pagg. 24 - 26 - Quaderno 1 - Atlante dei fabbricati / pagg. 10-11 - Quaderno QR2 / CS 46 (scheda corpo B - pagg. 22-23) - Tavola R-2a - Nucleo di Antica formazione / Articolazione delle previsioni di intervento |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in P.zza Marconi n. 17

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda è stata aggiornata a seguito del riscontro delle seguenti incongruenze (collegamento dei tre vani esistenti attraverso un corridoio di distribuzione e formazione di nuovo bagno)

| Oneri di regolarizzazione | |
|---------------------------------------|----------|
| Diritti di Segreteria | € 70,00 |
| Nuova scheda Catasto e deposito DOCFA | € 330,00 |
| Totale oneri: € 400,00 | |

Note: Si precisa che la variazione della scheda relativa all'abitazione è stata effettuata dalla sottoscritta C.T.U. come da Istanza presentata il 10/02/2025.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/11/1991 al 31/03/2005. 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 25/09/2006 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: OMISSIS e dalle note rilevate presso gli Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo relativamente all'immobile oggetto della presente valutazione, CERTIFICA che, quanto in esame, risulta di proprietà di: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. A OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di l'immobile riportato in NCEU a Foglio 14 Particella 57 Subalterno 6 è pervenuto per: - atto pubblico notarile di compravendita del OMISSIS i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di i beni dell'immobile sito nel comune di Gorlago (BG) di cui alla procedura. OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 14 Particella 57 Subalterno 6 è pervenuto per: - atto di compravendita del OMISSIS e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data al numero di registro generale e numero di registro particolare OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Gorlago (BG) di cui alla procedura. OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per: - atto di compravendita del OMISSIS al numero di registro generale numero di registro particolare da OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Gorlago (BG) di cui alla procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: ; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario OMISSIS ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 6 ottobre 2006 al numero generale al numero particolare i favore di con sede in

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro OMISSIS; Derivante da: vedi note iscritto/trascritto a BERGAMO in data **28/10/2024** ai nn. OMISSIS; OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo ipotecario; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/10/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: **0,00** Importo capitale: **0,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo popolare

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: Abitazione di tipo popolare

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Gorlago (BG), P.zza Marconi n. 17

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----.

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: ----.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: ----

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di unità immobiliare all'interno di un fabbricato costituito da Abitazioni di tipo popolare che si trova in condizioni scadenti pertanto è stata valutata adottando il valore minimo relativo alle abitazioni di tipo economico dei criteri estimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona Centrale (B1) del Comune di Gorlago, confrontati con i prezzi risultanti dall'indagine di mercato sui portali specializzati

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Abitazione P1 | sup lorda di pavimento | 76,40 | 1,00 | 76,40 |
| Balcone esclusivo | sup lorda di pavimento | 7,32 | 0,33 | 2,42 |
| | | 83,72 | | 78,82 |

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% sot-

totetti 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: B1- Gorlago Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4 ab. popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Sono stati adottati i criteri stimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona B1 - centrale del Comune di Gorlago, oltre all'indagine di mercato sui portali specializzati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Gorlago;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorlago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - 1° semestre 2024.

12.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo popolare. Abitazione di tipo popolare [A4]****Gorlago (BG), P.zza Marconi n. 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.056,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione P1 | 76,40 | € 800,00 | € 61.120,00 |
| Balcone esclusivo | 2,42 | € 800,00 | € 1.936,00 |

| | |
|---|--------------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 63.056,00 |
| aumento del 0.00% | € 0,00 |
| aumento del 0.00% | € 0,00 |
| Valore Finale | € 63.056,00 |
| Valore corpo | € 63.056,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 63.056,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 63.056,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| | Abitazione di tipo popolare | 78,82 | € 63.056,00 | € 63.056,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 62.656,00

Valore diritto e quota

€ 62.656,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 62.656,00

Allegati

LOTTO 001 - Comune di Gorlago

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda

ALLEGATO 2: Catasto – Scheda Abitazione sostituita

ALLEGATO 3: Catasto - Nuova Scheda Abitazione

ALLEGATO 4: Pratiche edilizie + Comunicazione dell'Ufficio Tecnico

ALLEGATO 5: Certificazione notarile sostitutiva + Visure

ALLEGATO 6: Comunicazione Uffici Demografici - Estratto Matrimonio

ALLEGATO 7: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

17-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Francesca Ferrari

