



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 77/2025



**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: ING Roberto Bosio
Codice fiscale: BSORRT66E13D150Q
Studio in: VIA BASCHENIS 7 - BERGAMO
Email: bosio.roberto@live.it
Pec: roberto.bosio@ingpec.eu



INDICE**Lotto: 001 - Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento sub 704	5
Corpo: ripostiglio sub 705	5
Corpo: locale lavanderia sub 706	5
Corpo: terreno map.615	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento sub 704	6
Corpo: ripostiglio sub 705	9
Corpo: locale lavanderia sub 706	10
Corpo: terreno map.615	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Appartamento sub 704	14
Corpo: ripostiglio sub 705	14
Corpo: locale lavanderia sub 706	15
Corpo: terreno map.615	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: Appartamento sub 704	15
Corpo: ripostiglio sub 705	16
Corpo: locale lavanderia sub 706	16
Corpo: terreno map.615	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: Appartamento sub 704	17
Corpo: ripostiglio sub 705	18
Corpo: locale lavanderia sub 706	18
Corpo: terreno map.615	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo: Appartamento sub 704	19
Corpo: ripostiglio sub 705	19

Corpo: locale lavanderia sub 706	19
Corpo: terreno map.615	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
Corpo: Appartamento sub 704	20
Corpo: ripostiglio sub 705	20
Corpo: locale lavanderia sub 706	21
Corpo: terreno map.615	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: Appartamento sub 704	22
Corpo: ripostiglio sub 705	23
Corpo: locale lavanderia sub 706	23
Corpo: terreno map.615	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: Appartamento sub 704	25
Corpo: ripostiglio sub 705	25
Corpo: locale lavanderia sub 706	25
Corpo: terreno map.615	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi	26
Adeguamenti e correzioni della stima	27
Prezzo base d'asta del lotto	28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 09.50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ING Roberto Bosio

Data nomina: 16-05-2025

Data giuramento: 19-05-2025

Data sopralluogo: 09-06-2025

Cronologia operazioni peritali: 11-07-2025 primo accesso ufficio Tecnico di Gorle; 11-07-2025 secondo accesso ufficio Tecnico di Gorle

Beni in Gorle (BG)
Via Europa n. 7

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub 704.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 7

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 328, subalterno 704, indirizzo Via Europa 7, piano T, comune Gorle, categoria A2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 588,76

Confini: Al piano terra da nord in senso orario: sub 701, particella 614, particella 615, particella 614

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

Sì (prima delle variazioni catastali apportate dal CTU)

Identificativo corpo: ripostiglio sub 705.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 328, subalterno 705, indirizzo Via Europa 7, piano S1, comune Gorle, categoria C2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 32,85

Confini: Al piano terra da nord in senso orario: sub 706, sub 703, particella 615

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

Sì (prima delle variazioni catastali apportate dal CTU)

Identificativo corpo: locale lavanderia sub 706.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 328, subalterno 706, indirizzo Via Europa 7, piano S1, comune Gorle, categoria C2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 24 mq, rendita € 54,74

Confini: Al piano terra da nord in senso orario: sub 701, sub 703, sub 705, particella 614

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

Si (prima delle variazioni catastali apportate dal CTU)

Identificativo corpo: terreno map.615.

residenziale sito in Via Europa n. 7

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Gorle, foglio 2, particella 615, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale Are 1 Ca 60, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,05

Confini: Al piano terra da nord in senso orario: sub 701, sub 703, sub 705, particella 614

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo.

Attrazioni storiche: Città Alta Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio Al Serio 9 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento sub 704**

Appartamento al piano primo di villetta bifamigliare di due piani fuori terra oltre seminterrato, composta da due appartamenti, con area esterna esclusiva e accesso indipendente, formata da sala, cucina 3 camere da letto e bagno al piano terra; locale lavanderia e ripostiglio al piano interrato

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile versa in discreto stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès o ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: interne rivestimento: marmo condizioni: buone
Scale	posizione: esterne rivestimento: pietra condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1958
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano con caldaia autonoma
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	non rinvenuta (non è stato trovato un libretto di caldaia)
Epoca di realizzazione/adeguamento	1958
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **ripostiglio sub 705**

Locale ripostiglio al piano interrato cui si accede dal cortile tramite scala

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,9

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 versa in un sufficiente stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès o ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: esterne rivestimento: pietra condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1958
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **locale lavanderia sub 706**

Locale lavanderia adibito anche ad altri usi, posto al piano interrato cui si accede dalla scala comune

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,05

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile versa in discreto stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro protezione: assente materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in grès o ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interne rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1958
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **terreno map.615**

terreno che circonda su 3 lati la palazzina adibito a cortile esclusivo dell'immobile in vendita

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

il terreno risulta di forma di U
Tessitura prevalente erbacea e copertura in pietra
Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: sufficiente



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Europa n. 7**

Numero pratica: 37/57

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruire

Per lavori: Costruzione nuova casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/10/1957 al n. di prot.

Rilascio in data 21/02/1957 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1958 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 704

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Europa n. 7**

Numero pratica: 148/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifica scale esterne e opere interne

Oggetto: modifica spazi interni

Presentazione in data 26/11/2004 al n. di prot. 11879

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2009 al n. di prot. 2411 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: data relativa alla richiesta di agibilità da considerarsi accettata in assenza di risposta da parte del comune entro il 30 / 60 giorni dalla richiesta (silenzio - assenso)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 704

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Via Europa n. 7**

Numero pratica: 37/57

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruire

Per lavori: Costruzione nuova casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/10/1957 al n. di prot.

Rilascio in data 21/02/1957 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1958 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: ripostiglio sub 705

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Via Europa n. 7**

Numero pratica: 148/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifica scale esterne e opere interne

Oggetto: modifica spazi interni

Presentazione in data 26/11/2004 al n. di prot. 11879

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2009 al n. di prot. 2411 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: data relativa alla richiesta di agibilità da considerarsi accettata in assenza di risposta da parte del comune entro il 30 / 60 giorni dalla richiesta (silenzio - assenso)

Dati precedenti relativi ai corpi: ripostiglio sub 705

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Via Europa n. 7**

Numero pratica: 37/57

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruire

Per lavori: Costruzione nuova casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/10/1957 al n. di prot.

Rilascio in data 21/02/1957 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1958 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: locale lavanderia sub 706

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Numero pratica: 148/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifica scale esterne e opere interne

Oggetto: modifica spazi interni

Presentazione in data 26/11/2004 al n. di prot. 11879

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2009 al n. di prot. 2411 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: data relativa alla richiesta di agibilità da considerarsi accettata in assenza di risposta da parte del comune entro il 30 / 60 giorni dalla richiesta (silenzio - assenso)

Dati precedenti relativi ai corpi: locale lavanderia sub 706

residenziale sito in Via Europa n. 7

Numero pratica: 148/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifica scale esterne e opere interne

Oggetto: modifica spazi interni

Presentazione in data 26/11/2004 al n. di prot. 11879

Abitabilità/agibilità in data 13/03/2009 al n. di prot. 2411 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: data relativa alla richiesta di agibilità da considerarsi accettata in assenza di risposta da parte del comune entro il 30 / 60 giorni dalla richiesta (silenzio - assenso)

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map.615

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento sub 704.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 7

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

Identificativo corpo: ripostiglio sub 705.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica edilizia mostra le tavole per il rifacimento del piano primo ma nulla in merito al piano interrato che risulta differente rispetto alla planimetria della pratica del 1957.

Nella richiesta di agibilità del 2009, viene presentata tuttavia, a dimostrazione dell'effettuazione delle pratiche necessarie, la nuova planimetria catastale con il piano terra modificato come da pratica edilizia e piano interrato, conforme allo stato di fatto dell'immobile ma non alla pratica edilizia del 1997. Sembrerebbe quindi che la modifica del piano interrato risalga a pratiche edilizie precedenti. Sarebbe stato assurdo infatti presentare pratica edilizia nel 2009 riportando solo parte dei lavori da fare anziché la loro totalità, anche con eventuale variante nel caso di decisioni fatte dopo la presentazione ma prima della chiusura dei lavori e della richiesta di nuova agibilità. Il fatto che possa esistere altra pratica "persa dal comune", è avallato anche dall'aver rinvenuto tra gli atti la registrazione sui file elettronici del comune di una pratica del 1959 "dispersa" non trovata dal personale dell'ufficio tecnico del comune, e non si può essere certi vi siano eventuali altre pratiche "disperse". Si inserisce comunque a titolo previdenziale una regolarizzazione eventualmente richiesta dal comune conteggiata al 50% e ripartita tra i sub 705 e 706

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: progetto dello stato attuale

Oneri di regolarizzazione	
CILA comprensiva di professionista e oneri	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: l'importo stimato è pari a € 4.000,00, ma sulla base di un ufficio tecnico collaborativo e un'amministrazione volta a favore della cittadinanza anziché all'uso della cittadinanza per fare cassa, si suppone che venga riconosciuta la perdita delle pratiche passate da parte del comune considerando valido il progetto presentato

nell'ultima pratica edilizia che nello stato di fatto considera già il reale in opera. Pur ipotizzando quindi non serva alcuna pratica edilizia, se ne calcola l'importo al 50%.

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

Note: La conformità edilizia è presunta per quanto sopra riportato, ma non se ne può certificare l'assoluta conformità

Identificativo corpo: locale lavanderia sub 706.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica edilizia mostra le tavole per il rifacimento del piano primo ma nulla in merito al piano interrato che risulta differente rispetto alla planimetria della pratica del 1957. Nella richiesta di agibilità del 2009, viene presentata tuttavia, a dimostrazione dell'effettuazione delle pratiche necessarie, la nuova planimetria catastale con il piano terra modificato come da pratica edilizia e piano interrato, conforme allo stato di fatto dell'immobile ma non alla pratica edilizia del 1997. Sarebbe quindi che la modifica del piano interrato risalga a pratiche edilizie precedenti. Sarebbe stato assurdo infatti presentare pratica edilizia nel 2009 riportando solo parte dei lavori da fare anziché la loro totalità, anche con eventuale variante nel caso di decisioni fatte dopo la presentazione ma prima della chiusura dei lavori e della richiesta di nuova agibilità. Il fatto che possa esistere altra pratica "persa dal comune", è avallato anche dall'aver rinvenuto tra gli atti la registrazione sui file elettronici del comune di una pratica del 1959 "dispersa" non trovata dal personale dell'ufficio tecnico del comune, e non si può essere certi vi siano eventuali altre pratiche "disperse". Si inserisce comunque a titolo previdenziale una regolarizzazione eventualmente richiesta dal comune conteggiata al 50% e ripartita tra i sub 705 e 706

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: progetto dello stato attuale

Oneri di regolarizzazione	
CILA comprensiva di professionista e oneri	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: l'importo stimato è pari a € 4.000,00, ma sulla base di un ufficio tecnico collaborativo e un'amministrazione volta a favore della cittadinanza anziché all'uso della cittadinanza per fare cassa, si suppone che venga riconosciuta la perdita delle pratiche passate da parte del comune considerando valido il progetto presentato nell'ultima pratica edilizia che nello stato di fatto considera già il reale in opera. Pur ipotizzando quindi non serva alcuna pratica edilizia, se ne calcola l'importo al 50%.

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

Note: La conformità edilizia è presunta per quanto sopra riportato, ma non se ne può certificare l'assoluta conformità

Identificativo corpo: terreno map.615.

residenziale sito in Via Europa n. 7

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento sub 704.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	comunale n. 48 del 29/09/2012
Zona omogenea:	Tessuto Residenziale Media Bassa Densità
Norme tecniche di attuazione:	Definite alla voce "MBD Tessuto Residenziale Media Bassa Densità"

	nell'Art. PdR 3 3 - TESSUTI RESIDENZIALI BD BASSA DENSITÀ ; MD MEDIA DENSITÀ; MDA MEDIA ALTA DENSITÀ; AD ALTA DENSITÀ del "Piano delle regole [P dR] PR_01_01_Norme di Attuazione" allegato.
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:	max 0.50 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: ripostiglio sub 705.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	comunale n. 48 del 29/09/2012
Zona omogenea:	Tessuto Residenz iale Media Bassa Densità
Norme tecniche di attuazione:	Definite alla voce "MBD Tessuto Residenziale Media Bassa Densità" nell'Art. PdR 3 3 - TESSUTI RESIDENZIALI BD BASSA DENSITÀ ; MD MEDIA DENSITÀ; MDA MEDIA ALTA DENSITÀ; AD ALTA DENSITÀ del "Piano delle regole [P dR] PR_01_01_Norme di Attuazione" allegato.
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:	max 0.50 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: locale lavanderia sub 706.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	comunale n. 48 del 29/09/2012
Zona omogenea:	Tessuto Residenz iale Media Bassa Densità
Norme tecniche di attuazione:	Definite alla voce "MBD Tessuto Residenziale Media Bassa Densità" nell'Art. PdR 3 3 - TESSUTI RESIDENZIALI BD BASSA DENSITÀ ; MD MEDIA DENSITÀ; MDA MEDIA ALTA DENSITÀ; AD ALTA DENSITÀ del "Piano delle regole [P dR] PR_01_01_Norme di Attuazione"

	allegato.
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:	max 0.50 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: terreno map.615.
residenziale sito in Via Europa n. 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	comunale n. 48 del 29/09/2012
Zona omogenea:	Tessuto Residenziale Media Bassa Densità
Norme tecniche di attuazione:	Definite alla voce "MBD Tessuto Residenziale Media Bassa Densità" nell'Art. PdR 3 3 - TESSUTI RESIDENZIALI BD BASSA DENSITÀ ; MD MEDIA DENSITÀ; MDA MEDIA ALTA DENSITÀ; AD ALTA DENSITÀ del "Piano delle regole [P dR] PR_01_01_Norme di Attuazione" allegato.
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:	max 0.50 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento sub 704.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Europa n. 7**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è indicato in planimetria al civico n. 9, mentre di fatto è al civico n. 7; la planimetria catastale del sub 3 pignorato indica una porta di collegamento tra i due vani posti nel piano interrato, mentre nella realtà i due locali sono isolati tra loro da muro chiuso e con accesso ciascuno da differente ingresso

Regolarizzabili mediante: Variazione della toponomastica e della planimetria acatastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della planimetria catastale con frazionamento per i locali non

direttamente collegati ed in particolare nascita di 3 nuovi immobili: sub 704, 705 e 706, non direttamente collegati ma aventi accesso da altre unità immobiliari; toponomastica catastale

DOCFA	€ 0,00
-------	--------

Note: L'Esperto Stimatore ha effettuato gli aggiornamenti catastali correggendo le irregolarità iniziali su riportate. Si dichiara quindi ora la regolarità catastale. Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, dovrebbero essere sostenute dalla procedura prima della vendita. In tal caso non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0

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

Identificativo corpo: ripostiglio sub 705.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è indicato in planimetria al civico n. 9, mentre di fatto è al civico n. 7; la planimetria catastale del sub 3 pignorato indica una porta di collegamento tra i due vani posti nel piano interrato, mentre nella realtà i due locali sono isolati tra loro da muro chiuso e con accesso ciascuno da differente ingresso

Regolarizzabili mediante: Variazione della toponomastica e della planimetria acatastale con obbligo di variazione in accordo alla recente normativa

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della planimetria catastale con frazionamento per i locali non direttamente collegati ed in particolare nascita di 3 nuovi immobili: sub 704, 705 e 706, non direttamente collegati ma aventi accesso da altre unità immobiliari; toponomastica catastale

DOCFA	€ 0,00
-------	--------

Note: L'Esperto Stimatore ha effettuato gli aggiornamenti catastali correggendo le irregolarità iniziali su riportate. Si dichiara quindi ora la regolarità catastale. Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, dovrebbero essere sostenute dalla procedura prima della vendita. In tal caso non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0

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

Identificativo corpo: locale lavanderia sub 706.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Europa n. 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è indicato in planimetria al civico n. 9, mentre di fatto è al civico n. 7; la planimetria catastale del sub 3 pignorato indica una porta di collegamento tra i due vani posti nel piano interrato, mentre nella realtà i due locali sono isolati tra loro da muro chiuso e con accesso ciascuno da differente ingresso

Regolarizzabili mediante: Variazione della toponomastica e della planimetria acatastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione della planimetria catastale con frazionamento per i locali non direttamente collegati ed in particolare nascita di 3 nuovi immobili: sub 704, 705 e 706, non direttamente collegati ma aventi accesso da altre unità immobiliari; toponomastica catastale

DOCFA	€ 0,00
-------	--------

Note: L'Esperto Stimatore ha effettuato gli aggiornamenti catastali correggendo le irregolarità iniziali su riportate. Si dichiara quindi ora la regolarità catastale. Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, dovrebbero essere sostenute dalla procedura prima della vendita. In tal caso non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0

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

Identificativo corpo: terreno map.615.
residenziale sito in Via Europa n. 7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 704

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - 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

Dati precedenti relativi ai corpi: ripostiglio sub 705

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - 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

Dati precedenti relativi ai corpi: locale lavanderia sub 706

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - 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

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map.615

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 60000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 704

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 60000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ripostiglio sub 705

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 60000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: locale lavanderia sub 706

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 60000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno map.615

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 sub 704

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

dalle indagini svolte gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: ripostiglio sub 705

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

dalle indagini svolte gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: locale lavanderia sub 706

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

dalle indagini svolte gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: terreno map.615

residenziale sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

dalle indagini svolte gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento sub 704

sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non applicabile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non rinvenuti

Identificativo corpo: ripostiglio sub 705

sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non applicabile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non rinvenuti

Identificativo corpo: locale lavanderia sub 706

sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non applicabile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non rinvenuti

Identificativo corpo: terreno map.615

residenziale sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non applicabile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non rinvenuti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento sub 704

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
balcone	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
scala esclusiva	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		124,00		113,55

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: II - 2024

Zona: Gorle centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unità parte di immobile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Identificativo corpo: ripostiglio sub 705

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
seminterrato	sup lorda di pavimento	14,00	0,10	1,40
		14,00		1,40

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: II - 2024

Zona: Gorle centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unità parte di immobile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Identificativo corpo: locale lavanderia sub 706

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locale lavanderia	sup lorda di pavimento	24,00	0,70	16,80
		24,00		16,80

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: II - 2024

Zona: Gorle centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unità parte di immobile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Identificativo corpo: terreno map.615

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza relativa al terreno adibito a giardino della casa, viene calcolato al 10% sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie al 2%)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area esterna a copertura dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	147,00	0,10	14,70
area esterna oltre la copertura dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60
		160,00		17,30

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2024

Zona: Gorle centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unità parte di immobile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub 704

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: ripostiglio sub 705

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: locale lavanderia sub 706

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno map.615

residenziale sito in Gorle (BG), Via Europa n. 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura in-terno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini

locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: subito.it, immobiliare.it, OMI.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub 704. Abitazione di tipo civile [A2] Gorle (BG), Via Europa n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 204.390,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	109,00	€ 1.800,00	€ 196.200,00
balcone	3,30	€ 1.800,00	€ 5.940,00
scala esclusiva	1,25	€ 1.800,00	€ 2.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.390,00
Valore Finale			€ 204.390,00
Valore corpo			€ 204.390,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.390,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.390,00

ripostiglio sub 705. Magazzini e locali di deposito [C2] Gorle (BG), Via Europa n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminterrato	1,40	€ 1.800,00	€ 2.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.520,00
Valore Finale			€ 2.520,00
Valore corpo			€ 2.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.520,00

locale lavanderia sub 706. Magazzini e locali di deposito [C2] Gorle (BG), Via Europa n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale lavanderia	16,80	€ 1.800,00	€ 30.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.240,00
Valore Finale			€ 30.240,00
Valore corpo			€ 30.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.240,00

terreno map.615. residenziale
Gorle (BG), Via Europa n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area esterna a copertura dell'unità immobiliare	14,70	€ 1.800,00	€ 26.460,00
area esterna oltre la copertura dell'unità immobiliare	2,60	€ 1.800,00	€ 4.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.140,00
Valore Finale			€ 31.140,00
Valore corpo			€ 31.140,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.140,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 704	Abitazione di tipo civile [A2]	113,55	€ 204.390,00	€ 204.390,00
ripostiglio sub 705	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,40	€ 2.520,00	€ 2.520,00
locale lavanderia sub 706	Magazzini e locali di deposito [C2]	16,80	€ 30.240,00	€ 30.240,00
terreno map.615	residenziale	17,30	€ 31.140,00	€ 31.140,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 40.243,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 226.046,50

Valore diritto e quota € 226.046,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 226.046,50

22-10-2025

L'Esperto alla stima
ING Roberto Bosio