



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 323/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Partita IVA: 02297860161
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 226757 - cell. 338.3004134
Fax: 035 0147668
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it



Beni in **Gorlago (BG)**
via Torquato Tasso n.18

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A	10
Corpo: B	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A	10
Corpo: B	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: A	12
Corpo: B	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A	13
Corpo: B	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: A	15
Corpo: B	15

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15

 Criterio di stima 15

 Fonti d'informazione 15

 Valutazione corpi..... 15

 Adegualiamenti e correzioni della stima..... 16

 Prezzo base d'asta del lotto..... 16

 Regime fiscale della vendita..... 16



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2025

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli

Data nomina: 13-08-2024

Data giuramento: 16-08-2024

Data sopralluogo: 16-11-2024

Beni in **Gorlago (BG)**
via Torquato Tasso n.18

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Note: Trattasi di appartamento di tipo economico/popolare in condominio degli anni settanta realizzato da IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) **su terreno ancora di proprietà del Comune di Gorlago.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedansi Allegato 1 Allegato 2):

Intestazione: OMISSIS , foglio 2, particella 320, subalterno 30, indirizzo VIA TORQUATO TASSO N.18, scala A, piano PRIMO, comune GORLAGO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 86, rendita € EURO 397,67

Derivante da: vedasi visura storica (vedasi allegato 1)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono indicati millesimi di proprietà nell'atto notarile

Confini: A nord con centrale termica e vano scala (parti comuni); sui restanti tre lati su aree comuni al condominio

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

Si attesta la sostanziale corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Note: Trattasi di autorimessa in condominio degli anni settanta realizzato dallo IACP nel 1976-1977

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: GORLAGO - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedansi Allegato 3 e Allegato 4):

Intestazione: OMISSIS , foglio 2, particella 320, subalterno 25, indirizzo VIA TORQUATO TASSO N.18, piano TERRA, comune GORLAGO, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 MQ, superficie 13 MQ, rendita € EURO 24,84

Derivante da: Vedasi visura storica (vedasi Allegato 4)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono presenti millesimi di proprietà nell'atto notarile

Confini: A nord ed est con corridoi (parti comuni) e a sud ed ovest con cortile comune

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento con autorimessa sito all'interno di complesso residenziale realizzato nel 1976-1977 in via Torquato Tasso n.18 di Gorlago

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno in particolare

Attrazioni storiche: Nessuno in particolare

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di un appartamento di tipo economico/popolare (vedasi documentazione fotografica Allegato 5) posto al Piano Primo di condominio realizzato negli anni Settanta così composto (vedasi anche rilievo Allegato 6)

- a) ingresso di mq. 3,78
- b) ripostiglio di mq. 1,62
- c) soggiorno di mq. 19,39
- d) cucina di mq. 7,16
- e) camera matrimoniale di mq. 14,57
- f) camera di mq. 12,84
- g) disimpegno mq. 4,25 mq.
- h) bagno di mq. 6,10
- i) balcone di mq. 4,50 mq

Superficie complessiva di circa mq **90,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel 1976-1977

L'edificio è stato ristrutturato mediante adeguamento impianti vari fra il 2000 e il 2005 a cura di ALER (ex IACP).

L'unità immobiliare si trova in via Torquato Tasso n.18; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento all'interno di complesso immobiliare costruito con Licenza Edilizia rilasciata nel 1975 n. 639 (edificio IACP)

Caratteristiche descrittive (vedasi anche Allegato 5 – foto)

Caratteristiche strutturali	
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala comune
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: ceramica per esterni condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piastrelle di grés dei balconi
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, camera e disimpegno
Impianti	
Gas e riscaldamento	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: condominiale condizioni: buone conformità: SI N.B. Riscaldamento centralizzato e caldaia obsoleta per l'acqua calda sanitaria
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete esterna rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caloriferi in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al corpo B

Trattasi di un autorimessa della superficie netta di 13,50 mq circa

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976-1977

L'unità immobiliare è sita in via Torquato Tasso n.18; ha un'altezza utile interna di circa m. 220 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di autorimessa singola all'interno di complesso immobiliare costruito con Licenza Edilizia rilasciata nel 1975 n. 639

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: saracinesca box materiale: ferro Note: Saracinesca box in metallo
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Numero pratica: Licenza Edilizia n.639/1975

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Formazione nuovo edificio plurifamigliare su superficie di proprietà del Comune di Gorlago e a cura di IACP (Istituto Autonomo Case Popolari)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/12/1975 al n. di prot. 1047

Abitabilità/agibilità in data 05/10/1978

NOTE: Il fabbricato è dotato di abitabilità rilasciata il 05.10.1978

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: ALER - AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Adeguamento impianti gas metano

Oggetto: manutenzione straordinaria parificabile a ristrutturazione

Presentazione in data 29/05/2000 al n. di prot. 3808

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: ALER - AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Adeguamento impianti elettrici

Oggetto: manutenzione straordinaria parificabile a ristrutturazione

Presentazione in data 24/01/2001 al n. di prot. 528

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: ALER - AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sostituzione generale lattoneria del complesso condominiale

Oggetto: manutenzione straordinaria parificabile a ristrutturazione

Presentazione in data 02/03/2005 al n. di prot. 3625

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Numero pratica: Licenza Edilizia n.639/1975

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Formazione nuovo edificio plurifamigliare su superficie di proprietà del Comune di Gorlago e a cura di IACP (Istituto Autonomo Case Popolari)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/12/1975 al n. di prot. 1047

Abitabilità/agibilità in data 05/10/1978 al n. di prot.

NOTE: Il fabbricato è dotato di abitabilità rilasciata il 05.10.1978

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: ALER - AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Adeguamento impianti gas metano

Oggetto: manutenzione straordinaria parificabile a ristrutturazione

Presentazione in data 29/05/2000 al n. di prot. 3808

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: ALER - AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Adeguamento impianti elettrici

Oggetto: manutenzione straordinaria parificabile a ristrutturazione

Presentazione in data 24/01/2001 al n. di prot. 528

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: ALER - AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sostituzione generale lattoneria del complesso condominiale

Oggetto: manutenzione straordinaria parificabile a ristrutturazione

Presentazione in data 02/03/2005 al n. di prot. 3625

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

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

Note: E' presente il Certificato di abitabilità rilasciato il 5 ottobre 1978

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.43 del 20.10.2012
Ambito:	Tessuto Urbano da Consolidare (art.11 del Piano delle Regole) – RES 5
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.11
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:	Densità fondiaria If = 0,3 mq/mq

Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	14 mt
Volume massimo ammesso:	SLP pari all'esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.43 del 20.10.2012
Ambito:	Tessuto Urbano da Consolidare (art.11 del Piano delle Regole) – RES 5
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.11
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:	Densità fondiaria If = 0,3 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	14 mt
Volume massimo ammesso:	SLP pari all'esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

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

Identificativo corpo: B.

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, via Torquato Tasso n.18

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: omissis che hanno acquistato nel 1998 da Azienda Lombarda per l'edilizia residenziale della Provincia di Bergamo (ALER – EX IACP) la proprietà Superficiaria e sono rimasti proprietari fino al 16/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data 08/07/1998, ai nn. 7484/682; trascritto a BERGAMO, in data 17/07/1998, ai nn. 26618/21006.

Titolare/Proprietario: il sig. OMISSIS – attuale proprietario - ha acquistato da OMISSIS la proprietà Superficiaria il 16/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS in data 16/05/2011, ai nn. 75563/17791; trascritto a BERGAMO, in data 13/06/2011, ai nn. 30147/17545.

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



Dati precedenti relativi ai corpi: A



Titolare/Proprietario: OMISSIS che hanno acquistato nel 1998 da Azienda Lombarda per l'edilizia residenziale della Provincia di Bergamo (ALER – EX IACP) la proprietà Superficiaria **e sono rimasti proprietari fino al 16/05/2011**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO omissis in data 08/07/1998, ai nn. 7484/682; trascritto a BERGAMO, in data 17/07/1998, ai nn. 26618/21006.

Titolare/Proprietario: il sig. OMISSIS – attuale proprietario - ha acquistato da OMISSIS la proprietà Superficiaria il 16/05/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS in data 16/05/2011, ai nn. 75563/17791; trascritto a BERGAMO, in data 13/06/2011, ai nn. 30147/17545.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi Allegato 11):



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 16/05/2011 ai nn. 75564/17792; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/06/2011 ai nn. 30148/6149; Importo ipoteca: € 195502; Importo capitale: € 97751,03.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Pignoramento in data 11.06.2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 16/05/2011 ai nn. 75564/17792; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/06/2011 ai nn. 30148/6149; Importo ipoteca: € 195502; Importo capitale: € 97751,03.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Pignoramento in data 11.06.2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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



Identificativo corpo: A

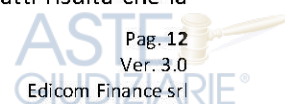
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Torquato Tasso n.18

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Gorlago e dalla documentazione agli atti risulta che la superficie su cui è stato costruito l'intero complesso è di proprietà del Comune di Gorlago (vedasi allegato 12)

Identificativo corpo: B

Autorimessa [C6] sito in , via Torquato Tasso n.18

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Gorlago e dalla documentazione agli atti risulta che la



superficie su cui è stato costruito l'intero complesso è di proprietà del Comune di Gorlago (vedasi allegato 12)

Spese di gestione condominiale (vedasi Allegato 8):

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), via Torquato Tasso n.18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2000 circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile (vedasi Allegato 8).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 12.888,43. Vedasi allegato 8

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà ma in base agli atti del comune risulterebbero 36,96

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che l'edificio è costruito su terreno di proprietà del Comune di Gorlago

Attestazione Prestazione Energetica: Presente ma scaduto

Indice di prestazione energetica: Non aggiornato

Note Indice di prestazione energetica: Esiste presso l'ufficio tecnico un vecchio certificato del 2011 ormai scaduto per cui risulta che l'edificio è in Classe G (239,22 KWh/m2a)

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Gorlago che siano presenti cause di esproprio; tuttavia si segnala che la proprietà della superficie del condominio è del Comune di Gorlago non essendo mai stata riscattata. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni come meglio indicate nell'atto di acquisto degli esecutati e dei precedente proprietari (vedansi allegati).

Identificativo corpo: B

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG), via Torquato Tasso n.18

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi Corpo A.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate vedasi Corpo A.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (vedasi Allegato 8).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Gorlago che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni come meglio indicate nell'atto di acquisto degli esecutati e dei precedente proprietari (vedansi allegati).

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di tipo economico/popolare (vedasi documentazione fotografica) posto al Piano Primo di condominio realizzato negli anni Settanta così composto: a) ingresso di mq. 3,78 b) ripostiglio di mq. 1,62 c) soggiorno di mq. 19,39 d) cucina di mq. 7,16 e) camera matrimoniale di mq. 14,57 f) camera di mq. 12,84 g) disimpegno mq. 4,25 mq. h) bagno di mq. 6,10 i) balcone di mq. 4,50 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
balcone piano	sup lorda di	4,50	0,25	1,13

primo	pavimento	90,50	87,13
-------	-----------	-------	-------

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: GORLAGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di autorimessa della superficie netta di mq. 13,50 e lorda di mq. 15

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: Gorlago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unica unità immobiliare con autorimessa pertinenziale per la quale non necessita alcuna divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), via Torquato Tasso n.18

Occupato da vedasi certificato Stato Famiglia Ufficio Anagrafe di Gorlago (allegato 09)

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato da [REDACTED] e dai suoi familiari come da certificato dell'ufficio anagrafe del comune di Gorlago (vedasi Allegato 09)

Identificativo corpo: B

Autorimessa [C6] sito in Gorlago (BG), via Torquato Tasso n.18

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato da masserizie varie di proprietà dell'esecutato

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di GORLAGO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di GORLAGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2024 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di 850 €/mq;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Gorlago (BG), via Torquato Tasso n.18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	86,00	€ 850,00	€ 73.100,00
balcone piano primo	1,13	€ 850,00	€ 960,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.060,50
vetustà e detrazione del 25.00% trattandosi di superficie superficiataria			€ -18.515,13
Valore corpo			€ 55.545,38
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.545,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.545,38

B. Autorimessa [C6]**Gorlago (BG), via Torquato Tasso n.18**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
vetustà e detrazione del 25.00% trattandosi di superficie superficiataria			€ -2.250,00
Valore corpo			€ 6.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	87,13	€ 55.545,38	€ 55.545,38
B	Autorimesse [C6]	15,00	€ 7.500,00	€ 6.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 12.888,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 49.406,95

Valore diritto e quota € 49.406,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, incluse parti comuni: € 49.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Fuori Campo IVA

Allegati

Gli allegati alla perizia sono:

ALLEGATO 1 visura storica catastale appartamento

ALLEGATO 2 scheda catastale appartamento

ALLEGATO 3 visura storica catastale autorimessa
ALLEGATO 4 scheda catastale autorimessa
ALLEGATO 5 foto appartamento sub.30
ALLEGATO 6 Rilievo dei beni
ALLEGATO 7 foto autorimessa sub.25
ALLEGATO 8 Prospetto rate condominiali arretrate
ALLEGATO 9 Stato famiglia esecutato
ALLEGATO 10 ABITABILITA'
ALLEGATO 11 FORMALITA'
ALLEGATO 12 Convenzione per costruzione in diritto di superficie
ALLEGATO 13 - Scheda di controllo
ALLEGATO 14 - Cartella zip con planimetrie e foto
ALLEGATO 15 - Succinta
ALLEGATO 16 - Prospetto dei beni
ALLEGATO 17 - Perizia senza dati sensibili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
10-01-2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 17
Ver. 3.0
Edicom Finance srl