

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 483/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



Appartamento



Locale deposito

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Nicolò

Beni in **Gorlago (BG)**
Località/Frazione
Via Gregis 1

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento Part.1638 Sub.701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	10
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11

Lotto: 002 - Locale deposito singola Part.1640 Sub.7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7	12
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7	12
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2024 alle 11:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Nicolò
Data nomina: 31-10-2023
Data giuramento: 31-10-2023
Data sopralluogo: 12-01-2024
Cronologia operazioni peritali: 2023.11.02 Download documentazione PST
2023.11.02 Download documentazione Agenzia delle Entrate
2023.11.03 Richiesta copia spese condominiali
2023.11.03 Istanza di accesso atti presso il Comune
2023.11.03 1° tentativo sopralluogo
2023.11.06 Download spese condominiali
2023.12.05 2° tentativo sopralluogo
2024.01.12 Sopralluogo presso l'immobile

Beni in **Gorlago (BG)**
Via Gregis 1

Lotto: 001 - Appartamento Part.1638 Sub.701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento Part.1638 Sub.701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Gregis 1

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 1638, subalterno 701, scheda catastale si, indirizzo Via Gregis 1, piano primo, comune Gorlago, categoria A3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 120 mq, rendita € 309,87

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi 37,187

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento sito al primo piano di un condominio di grandi dimensioni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento Part.1638 Sub.701**

Appartamento posto al primo piano di un condominio di grandi dimensioni con accesso da un vano scala comune. L'immobile è composto da un ingresso, un corridoio, una cucina abitabile con balcone, un bagno, un soggiorno con balcone, una camera da letto doppia, una camera da letto matrimoniale ed una cantina al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1969

ha un'altezza utile interna di circa m. 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

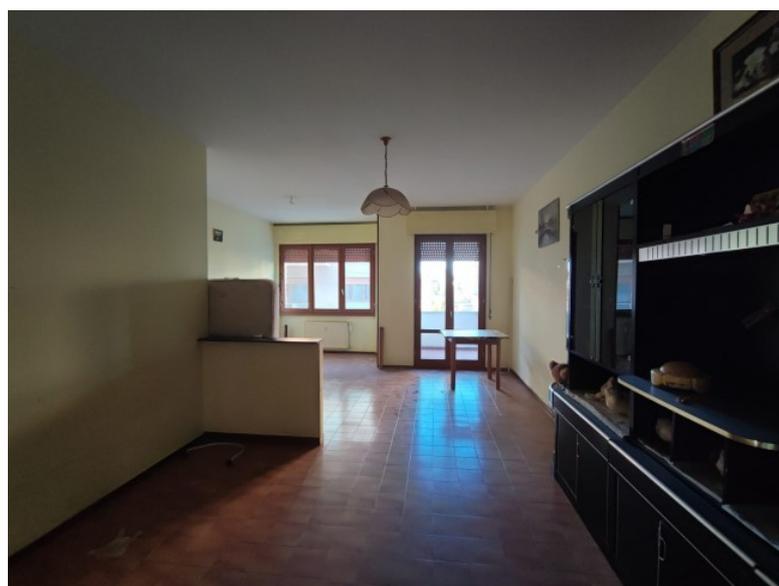
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato all'esterno si presenta in uno stato generale di manuten-

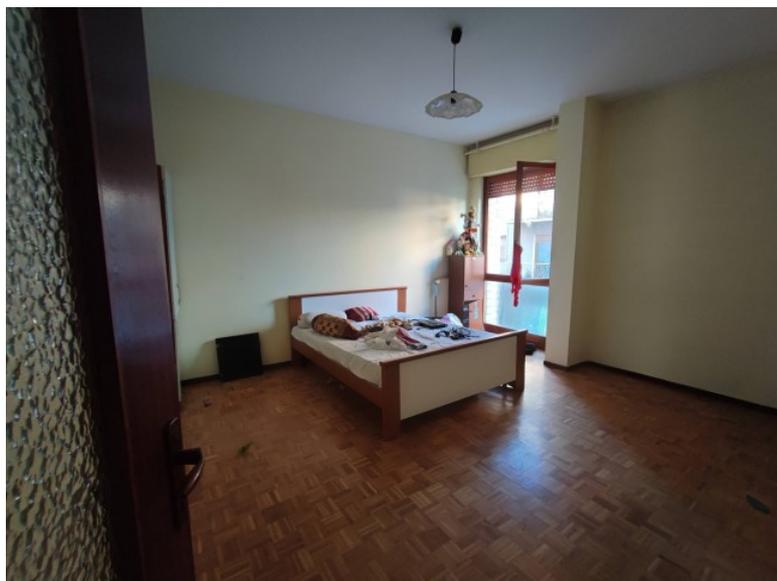
zione mediocre con presenza di umidità in facciata in diversi punti.

L'unità immobiliare all'interno necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria, con particolare riferimento ai serramenti, molti dei quali non si chiudono correttamente, all'impianto idrico di bagno e cucina, dove la rubinetteria ed i tubi visibili sono obsoleti, ed all'impianto elettrico, che presenta diversi fili posticci ed un quadro elettrico non a norma. I pavimenti, in ceramica in quasi tutta l'unità immobiliare ed in parquet nelle due camere da letto, risultano essere ammalorati in diversi punti, tali da doverne prevedere delle parziali sostituzioni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO





3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 435**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 15/01/1969 al n. di prot.

Numero pratica: Abitabilità 435/71

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Gregis 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame dei provvedimenti edilizi, trasmessi dell'Ufficio tecnico comunale in data 06.11.2023, si evince come l'unità immobiliare sia stata modificata probabilmente in corso di costruzione. La presenza di un solo provvedimento edilizio relativo alla costruzione dell'immobile si evince anche da una certificazione di idoneità alloggiativa che è stata rilasciata in data 26.05.2016.

Regolarizzabili mediante: SCIA o Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: L'unità immobiliare, oltre ad avere una diversa disposizione interna dei tavolati rispetto alla planimetria Piano Tipo della Licenza Edilizia n.435 del 15.01.1969, presenta delle differenze relative alle parti comuni dell'edificio relativamente al perimetro dell'unità abitativa ed alla facciata, con particolare riferimento ai balconi, uno sulla corte interna, di diversa dimensione, ed uno sulla Via Sibellini, di nuova realizzazione

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 5.000,00
Sanzione amministrativa (stima)	€ 2.500,00
Totale oneri: € 7.500,00	

Note: Per la sanatoria delle parti comuni sarà necessario coinvolgere il Condominio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Gregis 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 43 del 20/10/2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Gregis 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fermo restando che per la regolarizzazione dei provvedimenti edilizi sarà necessaria la presentazione di una istanza di sanatoria, di cui si allega uno schema planimetrico esplicativo, si conferma anche l'aggiornamento della scheda catastale dell'immobile di cui al sub.701

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale (post sanatoria)	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: TRASCRIZIONE del 26/06/2003 - Registro Particolare 20737 Registro Generale 33548 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 20746/2796 del 27/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto tra vivi a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: compravendita iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2003 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2003 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Surroga mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2007 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Part.1638 Sub.701

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 Part.1638 Sub.701
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Gregis 1

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.312,00.

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: €3.626,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi 37,187

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il condominio è dotato di ascensore

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Part.1638 Sub.701

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Appartamento Part.1638 Sub.701 1. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 7,5 mq mq Valore a corpo: € 0
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile di cui alla Part. 1638 Sub.701 non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Le chiavi sono nella disponibilità del Custode immobiliare

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima: Valori OMI

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorlago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: € 800,00/mq - € 900,00/mq.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento Part.1638 Sub.701. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina Gorlago (BG), Via Gregis 1**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 96.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	120,00	€ 800,00	€ 96.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 96.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Part.1638 Sub.701	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	120,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

Valore di stima: € 84.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **84.200,00**

Lotto: 002 - Locale deposito singola Part.1640 Sub.7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Gorlago (BG), Via Lorenzo Sibillini (n.18)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 1640, subalterno 7, scheda catastale si, indirizzo Via Sibillini, piano interrato, comune Gorlago, categoria C2, classe U, superficie 13 mq, rendita € €.24,17

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi 2,253

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Locale deposito posto al piano interrato di un condominio con accesso dalla Via Lorenzo Sibellini.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Locale deposito Part.1640 Sub.7**

Locale deposito posto al piano interrato di un condominio, con accesso da una rampa comune interna alla corte del Condominio alla quale si accede dalla Via Sibellini.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

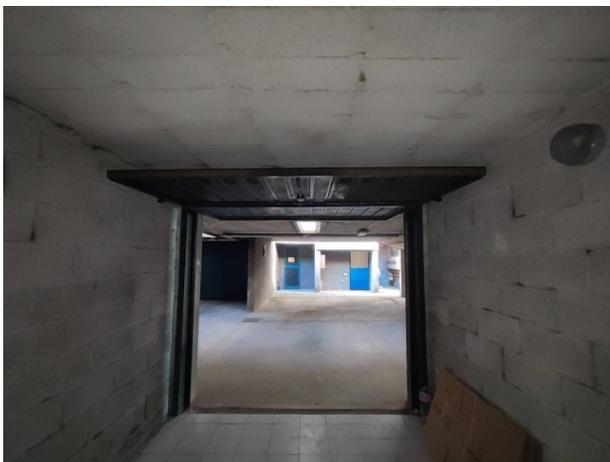
Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato all'esterno si presenta in uno stato generale di manutenzione mediocre con presenza di umidità in facciata in diversi punti.

Il locale ad uso deposito risulta rifinito al rustico, ha una saracinesca in lamiera tipo autorimessa ed è dotato di impianto elettrico.

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 435**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 15/01/1969 al n. di prot.

Numero pratica: Abitabilità 435/71

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Gorlago (BG), Via Lorenzo Sibillini (n.18)**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Gorlago (BG), Via Lorenzo Sibillini (n.18)**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 43 del 20/10/2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Gorlago (BG), Via Lorenzo Sibillini (n.18)**

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 compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: TRASCRIZIONE del 26/06/2003 - Registro Particolare 20737 Registro Generale 33548 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 20746/2796 del 27/05/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto tra vivi a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: compravendita iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2003 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2003 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Surroga mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2007 ai nn. OMISSIS.

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: Locale deposito Part.1640 Sub.7

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via Lorenzo Sibillini (n.18)

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €27,48.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €36,76.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi 2,253

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano interrato non è servito dall'ascensore

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Locale deposito Part.1640 Sub.7

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino deposito	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il locale deposito Part.1640 Sub.7 non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Le chiavi sono nella disponibilità del Custode immobiliare

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:** Valori OMI**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Gorlago;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: € 500,00/mq - € 660,00/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**Locale deposito Part.1640 Sub.7. Magazzini e locali di deposito [C2]
 Gorlago (BG), Via Gregis 1**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino deposito	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 7.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale deposito Part.1640 Sub.7	Magazzini e locali di deposito [C2]	13,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	€ 7.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.700,00
---	-------------------

Allegati

Schede e visure catastali

Elenco formalità ed ispezione ipotecaria

Identificativi catastali

Scheda di controllo

Foto e schemi planimetrici

14-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Nicolò