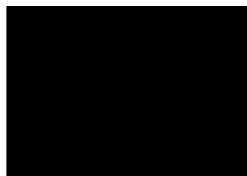


Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 238/2025



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti
Codice fiscale: FRBGLC71A09A794N
Studio in: Via Leopardi 3 - 24127 Bergamo
Telefono: 035243041
Email: fiorib@labduezero.it
Pec: gianluca.fioribellotti@archiworldpec.it

Beni in **Fara Olivana Con Sola (BG)**

Località/Frazione

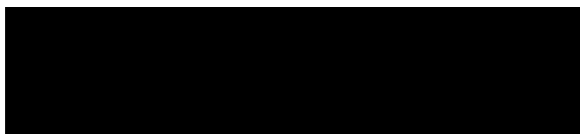
Via Vassalli n .1

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti

Beni in Fara Olivana Con Sola (BG)
Via Vassalli n .1

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058 frazione: ---, Via Vassalli n. 1

Note: Abitazione di tipo civile

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 7, particella 1398, subalterno 15, scheda catastale corretta, indirizzo Via Vassalli 1, piano 1, comune Fara Olivana con Sola, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 94,00, rendita € 322,79

Derivante da: Atto di acquisto n. 124839 - rep. 70296 Not. Elio Luosi - [REDACTED]

Confini: Nord: sub. 14 (unità immobiliare residenziale) Est: corte interna Sud: sub. 16 (unità immobiliare residenziale) Ovest: corte inena

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

Si conferma la corretta corrispondenza dei dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimesa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058 frazione: ---, Via Vassalli n. 9

Note: Autorimessa doppia

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 7, particella 1398, subalterno 27, scheda catastale corretta, indirizzo Via Vassalli 9, piano Interrato, comune Fara Olivana con Sola, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq., superficie 32 mq., rendita € 48,03

Derivante da: Atto di acquisto n. 124839 - rep. 70296 Not. Elio Luosi

Confini: Nord: sub. 26 (autorimessa) Est: corsello carrale comune (sub. 1) Sud: sub. 28 (autorimessa)
Ovest: controterra

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

Si conferma la corretta corrispondenza dei dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è inserito in un quartiere residenziale di piccole dimensioni periferico al centro del comune che si è sviluppato nel corso del tempo e collegato attraverso la strada provinciale limitrofa all'edificato. Il complesso immobiliare nello specifico si sviluppa tra la Via Pradocchi e la Via Vassalli, nell'area più periferica del quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: nulla da evidenziare.

Attrazioni storiche: nulla da evidenziare.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento posto al piano primo del complesso residenziale definito "San Lorenzo". L'Accesso avviene a livello pedonale dalla Via Vassalli n. 1 e attraverso un vialetto condominiale che porta ad un cancelletto privato che dà accesso ad una scala in c.a. che dà accesso all'unità immobiliare. L'ingresso dà accesso direttamente ad un ampio soggiorno dotato di portafinestra e terrazzo, che si aggetta sulla corte interna; direttamente collegato c'è la cucina di forma regolare, anch'essa dotata di portafinestra e terrazzo. Sempre dal soggiorno si accede ad un disimpegno di forma irregolare che si snoda e conduce alle n. 2 camere da letto, n. 2 ripostigli, di cui uno destinato a lavanderia ed un unico bagno. Le finiture interne sono abbastanza normali: pavimentazione in gres porcellanato; porte in Tanganica; caloriferi in alluminio con caldaia autonoma per riscaldamento e acs; portoncino blindato, serramenti in alluminio con doppio vetro dotati di tapparelle in pvc. Il tutto, nonostante l'epoca di costruzione del complesso, risulta ben tenuto e conservato.

Superficie complessiva di circa mq **108,50**

E' posto al piano: 1 piano con accesso esclusivo dal piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: ///

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani fuori terra e di cui interrati n. 1 piano interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nonostante l'epoca di costruzione dell'immobile e del complesso, risale a circa 20 anni fa, il tutto risulta ben tenuto e conservato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: Il cancello è nello specifico quello pedonale, di accesso all proprietà esclusiva.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Tapparelle materiale: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Gres porcellanato condizioni: buone Note: I terrazzi presentano pavimentazione in gres porcellato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone Note: Tutto l'appartamento presenta lo stesso pavimento.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: buone Note: Le scale nello specifico sono quelle esterne pertinenziali.
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone Note: L'impianto di condizionamento risulta solamente come predisposizione.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati

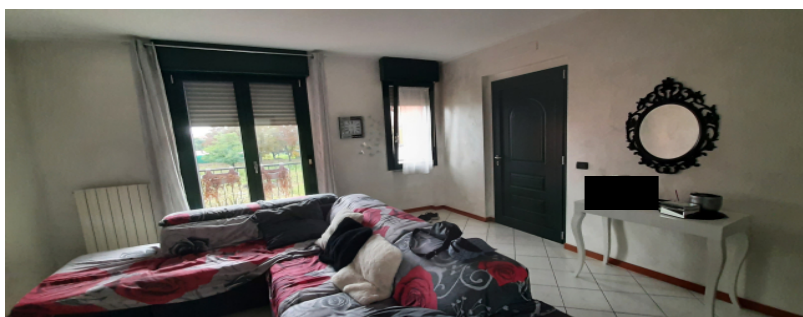
	condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Attivo
<i>Potenza nominale</i>	24KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Solo predisposizione.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista esterna (1° piano)



Vista del soggiorno



Vista camera matrimoniale



Vista camera singola



Vista bagno

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimesa**

Autorimesa pertinenziale appartamento posto al piano primo del complesso residenziale definito "San Lorenzo". L'Accesso avviene a livello carrale dalla Via Vassalli n. 9 e attraverso una rampa carrale condominiale che porta al corsello carrale che dà accesso a tutte le autorimesse presenti. La basculante dà accesso direttamente ad un ampio box dotato di finestra sulla bocca di lupo, per l'aerazione. Le finiture interne sono abbastanza normali: pavimentazione in battuto in cemento, pareti in cemento armato e solai prefabbricati di tipo predal. Si sottolinea la presenza di vecchie infiltrazioni di acque piovane, che in alcuni casi si ripresentano in forma lieve, anche nel box.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: Primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: ///

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ///; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani fuori terra e di cui interrati n. 1 piano interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nonostante l'epoca di costruzione dell'immobile e del complesso, risale a circa 20 anni fa, il tutto risulta ben tenuto e conservato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: cemento armato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: prefabbricati condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto antincendio è di tipo condominiale.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Foto autorimessa



Foto corsello



Foto ingresso carrale

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058** frazione: ---, **Via Vassalli n. 1**

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 09/2005 - prot. 2531 del 31/08/2005 e successive varianti.

Intestazione: Immobiliare Olivana S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di nuovo complesso residenziale con annesse autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 07/02/2007 al n. di prot. 365

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058** frazione: ---, **Via Vassalli n. 9**

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 09/2005 - prot. 2531 del 31/08/2005 e successive varianti.

Intestazione: Immobiliare Olivana S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di nuovo complesso residenziale con annesse autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 07/02/2007 al n. di prot. 365

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimesa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058 frazione: ---, Via Vassalli n. 1**

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

Note: L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio.

Identificativo corpo: Autorimesa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058 frazione: ---, Via Vassalli n. 9**

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

Note: L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058 frazione: ---, Via Vassalli n. 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2 Zona Residenziale di Contenimento dello Stato di Fatto di 2° grado
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:	Indice esaurito
Rapporto di copertura:	Indice esaurito
Altezza massima ammessa:	2 Piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	Volume esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile come l'intero complesso immobiliare risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Identificativo corpo: Autorimesa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058 frazione: ---, Via Vassalli n. 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2 Zona Residenziale di Contenimento dello Stato di Fatto di 2° grado
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:	Indice esaurito
Rapporto di copertura:	Indice esaurito
Altezza massima ammessa:	2 Piani fuori terra

Volume massimo ammesso:	Volume esaurito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile come l'intero complesso immobiliare risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058 frazione: ---, Via Vassalli n. 1

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

Note: Scheda catastale conforme.

Identificativo corpo: Autorimesa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG) CAP: 24058 frazione: ---, Via Vassalli n. 9

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

Note: Scheda catastale conforme.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Vassalli n. 1

I beni pignorati, non risultano gravati da pesi e gravami particolari.

Identificativo corpo: Autorimesa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Vassalli n. 9

I beni pignorati, non risultano gravati da pesi e gravami particolari.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via Vassalli n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 650,00 annui (abitazione + box).

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: Spese condominiali correttamente pagate. Nessun insoluto.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità immobiliare per persone disabili, ad oggi non viene garantita; se vi fosse tale necessità vi è la possibilità di installazione di un servo-scala.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla da indicare**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** E**Note Indice di prestazione energetica:** Attestazione della Prestazione Energetica rilasciato in data 11/06/2022**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun diritto di prelazione a livello statale.**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** Autorimesa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via Vassalli n. 9****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 650,00 annui (abitazione + box).**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:** Spese condominiali correttamente pagate. Nessun insoluto.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'autorimessa per persone disabili, ad oggi viene garantita direttamente dalla rampa carrale.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla da indicare**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Ape non necessaria.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun diritto di prelazione a livello statale.**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Abitazione**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo effettuato sulla consistenza dell'unità immobiliare è stato effettuato sulla scorta delle dimensioni indicate negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia originaria ed in particolare dell'ultima ed unica variante.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento residenziale	sup reale netta	88,00	1,00	88,00
Balconi	sup lorda di pavimento	13,50	0,30	4,05
Scala pertinenziale	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
		108,50		94,15

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: 2° - 2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Identificativo corpo: Autorimesa**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo effettuato sulla consistenza dell'unità immobiliare è stato effettuato sulla scorta delle dimensioni indicate negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia originaria ed in particolare dell'ultima ed unica variante.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa dop-pia	sup reale lorda	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le due unità possono essere vendute in maniera autonoma, ma è consigliabile mantenerle unite, in quanto il valore risulta maggiore.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via Vassalli n. 1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimesa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Olivana Con Sola (BG), Via Vassalli n. 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

I riferimenti e criteri di stima adottati saranno una media ponderale tra i valori indicati dal Listino dei Prezzi degli Immobili e il Listino Omi (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Olivana con Sola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Listino dei Prezzi degli Immobili (Camera di Commercio di Bergamo)

- Listino Omi (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Listino dei Prezzi degli Immobili (prezzi medi): €. 950,00

- Listino Omi (prezzi medi): €. 900,00.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Fara Olivana Con Sola (BG), Via Vassalli n.1

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 74.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento residenziale	88,00	€ 850,00	€ 74.800,00
Balconi	4,05	€ 850,00	€ 3.442,50
Scala pertinenziale	2,10	€ 850,00	€ 1.785,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 80.027,50
Valore corpo			€ 80.027,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.027,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.027,50

Autorimesa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Fara Olivana Con Sola (BG), Via Vassalli n .1**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimesa doppia	32,00	€ 470,00	€ 15.040,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.040,00
Valore corpo			€ 15.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	94,15	€ 80.027,50	€ 80.027,50
Autorimesa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	32,00	€ 15.040,00	€ 15.040,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 0

Valore diritto e quota € 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 95.067,50****Allegati**

- 1) visura catastale
- 2) schede catastale + foto (zip)
- 3) agibilità
- 4) concessione edilizia e variante
- 5) elaborati grafici
- 6) Perizia privacy
- 7) Succinta
- 8) Check list

28/01/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Gianluca Fiori Bellotti