

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 284/2024**

**PROMOSSA DA**  
*Omissis*

**CONTRO**  
*Omissis*

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
*Omissis*



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** *Omissis*  
**Codice fiscale:** *Omissis*  
**Studio in:** *Omissis*  
**Telefono:** *Omissis*  
**Email:** *Omissis*  
**Pec:** *Omissis*

Beni in **Gorlago (BG)**  
Località/Frazione  
via Gian Battista Moroni n. 9/A

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento al piano primo

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** *Omissis*

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07-11-2024 alle 10:40

**Creditore Procedente:** *Omissis*

**Esecutato:** *Omissis*

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** *Omissis*

**Data nomina:** 09-07-2024

**Data giuramento:** 09-07-2024

**Data sopralluogo:** 29-07-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

09-07-2024: incarico e giuramento

09-07-2024: reperimento atto di compravendita

10-07-2024: reperimento documentazione catastale

10-07-2024: richiesta di accesso agli atti

13-07-2024: ricevimento atti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gorlago

19/23-08-2024: ricevimento certificati storici di residenza

26-08-2024: colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Gorlago

Beni in **Gorlago (BG)**  
via Gian Battista Moroni n. 9/A

## **Lotto: 001 - Appartamento al piano primo**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento al piano primo.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gian Battista Moroni n. 9/A**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis* - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che non è stato possibile reperire l'estratto di matrimonio dell'esecutato perchè celebrato *Omissis* e non trascritto

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *Omissis*

foglio 2, particella 3884, subalterno 118, indirizzo via Gian Battista Moroni 9/A , piano 1, comune GORLAGO, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale 116 mq; Totale escluse aree scoperte: 114 mq, rendita € Euro 511,29

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: affaccio su strada, altra unità immobiliare di cui al mappale 3884 sub 121, vano scala mappale 3884 sub 7, altra unità immobiliare di cui al mappale 3884 sub 119, spazi pubblici pedonali, altra unità immobiliare di cui al mappale 3884 sub 117

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto si trova in zona semicentrale di Gorlago, vicino a tutti i principali servizi e negozi, in un contesto misto residenziale/commerciale/direzionale. Fa parte di un ampio complesso affacciato su spazi pubblici caratterizzato dalla presenza di attività commerciali/direzionali a piano terra e residenziali ai piani superiori; l'immobile oggetto della presente perizia, posto al piano primo, affaccia sia verso via Gian Battista Moroni sia verso una piccola corte pubblica interna. Il contesto non presenta caratteristiche particolari. L'accessibilità avviene direttamente da via Gian Battista Moroni attraverso il passaggio dell'androne che si apre sulla stessa.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/direzionale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

Scuola materna (8 minuti a piedi - 600 m),  
 Istituto Comprensivo Scuola Primaria e Secondaria (6 minuti a piedi - 450 m),  
 Comune (6 minuti a piedi - 450 m),  
 Parrocchia e Oratorio di San Pancrazio Martire (7 minuti a piedi - 550 m), Parco Comunale (7 minuti a piedi - 550 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:**

Fermata autobus 4 minuti a piedi - 250 m,  
 Stazione ferroviaria Montello Gorlago 1,6 km - 4 minuti in auto

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento al piano primo**

L'appartamento posto al primo piano fa parte di un ampio ed articolato complesso immobiliare caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e direzionali al piano terra e residenze ai piani superiori. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di circa 112 mq. Completa la proprietà un balconcino di circa 5 mq che affaccia su via G.B. Moroni

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. Lo stesso si può dire dell'appartamento oggetto della presente perizia che non evidenzia particolari ed urgenti interventi di manutenzione e si presenta in un buono stato di conservazione generale

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cemento</b> coibentazione: <b>da verificare</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio (blindato) con finitura esterna in pannelli di laminato effetto legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>con serratura da verificare</b>

<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>idraulico</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Collaudo ISPEL</i>	collaudo I.C.E.P.I. n. VA 621/00/C del 28/08/00
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 1 - CONCESSIONE EDILIZIA *Omissis*

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di NUOVO CENTRO COMMERCIALE E RESIDENZIALE LOTTO C

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *Omissis*

Rilascio in data *Omissis*

NOTE: Agibilità richiesta in data *Omissis* – Non risulta ottenuta sul sub 118

**Numero pratica: 2 - CONCESSIONE EDILIZIA Omissis**Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: di costruzione di NUOVO CENTRO COMMERCIALE E RESIDENZIALE LOTTO C

Oggetto: variante

Presentazione in data *Omissis*Rilascio in data *Omissis*NOTE: Agibilità richiesta in data *Omissis* - Non risulta ottenuta sul sub 118**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento al piano primo.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gian Battista Moroni n. 9/A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna e diversa dimensione finestre lato est  
Non si è finalizzata l'agibilità

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione interna e diversa dimensione finestre lato est

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione per SCIA in sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>Onorario professionale per SCIA in sanatoria e Agibilità</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Appartamento al piano primo.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gian Battista Moroni n. 9/A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 43 del 20-10-2012
Zona omogenea:	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	CAPO III / 2.1 TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRAS-FORMAZIONE URBANISTICA – TERRITORI URBANIZZATI 10. Nucleo di antica formazione DESCRIZIONE 10.1_ Il PdR individua il centro storico di Gorlago quale nucleo di antica formazione da sottoporre a disciplina particolareggiata dei centri storici ai sensi della L. 457/'78 e dell'art. 10 comma 2 della L.R. 12/2005. 10.2_ Per il nucleo di antica formazione di Gorlago il PdR ne definisce un perimetro, all'interno del quale, in riferimento sia alla Prima Levata IGM in scala 1:25.000 del 1888 che alle Schede di rilevamento, stabilisce specifiche disposizioni edificio per edificio, ai fini di tutelarne i valori storici, artistici ed ambientali. 10.3_ Le modalità di intervento su ogni fabbricato dei nuclei antichi, sono definite in relazione alla specificazione dei gradi di intervento, così come delineati nell'allegato Quaderno QR2, che, insieme ad altre ulteriori prescrizioni specifiche riguardanti sia i fabbricati che le aree libere, sono riportate nella tavola n. R2 in scala 1:1.000. DESTINAZIONI D'USO 10.4_ I nuclei di antica formazione di Gorlago sono destinati prevalentemente a: abitazioni individuali e familiari (usi Ufa) abitazioni collettive (usi Ufb) 10.5_ Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga) esercizi di vicinato (usi Uga1) esercizi per la ristorazione (usi Ugb) attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc) terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd) artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge) servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig

	<p>attrezzature alberghiere (usi Uh) Ai fini del presente piano sono comunque autorizzabili, in deroga a quanto disposto dall'appendice n°1 al Piano dei Servizi, anche le medie strutture di vendita fino a 400 mq se tale superficie è dovuta ad ampliamento di esercizi preesistenti. 10.6_ Nella zona di nucleo di antica formazione non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'appendice n° 1 al Piano dei Servizi "Usi del suolo"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2" (con le eccezioni di cui al comma precedente), Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur". MODALITÀ DI INTERVENTO 10.7_All'interno del perimetro del nucleo antico di Gorlago, così come evidenziato nella tavola 1, il carico urbanistico ammissibile si esprime, in relazione alle caratteristiche degli spazi e dei fabbricati preesistenti, quale conferma della SLP attuale, qualora legittimamente realizzata. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti edificatori confermativi di fabbricati non rappresentati nella cartografia di Piano. 10.8_I diritti edificatori esistenti corrispondono al carico urbanistico ammissibile al netto delle possibilità di chiusura di portici e loggiati che, laddove ammesse, richiedono acquisizione di specifico diritto edificatorio. 10,9_Gli interventi all'interno del nucleo antico di Gorlago salvo diversa specificazione cartografica, sono attuati attraverso intervento edilizio diretto od altro provvedimento abilitativo (autorizzazione, dichiarazione di inizio attività, etc.) previsto dalla legislazione vigente. Ogni intervento edilizio diretto deve, se non esteso all'intera unità individuata dal Piano, prevedere, e descrivere mediante gli elaborati progettuali, l'inserimento delle opere di trasformazione nell'ordine compositivo e strutturale dell'organismo architettonico censito come unità dal PdR, al fine di non sminuire le caratteristiche complessive del compendio immobiliare. 10.10_Ove le tavole di Piano identificano, per la stessa unità, più sottounità, l'estensione di cui al comma precedente è relativa a all'insieme maggiore. 10.11_Le possibilità perequative ammesse per il nucleo di antica formazione sono espresse nell'allegata ULTERIORI PRESCRIZIONI 10.12 Ai sensi dell'art. 9 comma 1 del DM 1444 del 2/4/68, il perimetro del nucleo di antica formazione di Gorlago è equiparato alla zona A. In essa per le operazioni di risanamento conservativo, e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici, salvo diversa indicazione negli elaborati di piano, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale. ... 10.17 Nelle zone di tessuto storico consolidato ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della Lr 12/05, nei fabbricati di grado I e II è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti comportante modifiche della sagoma della falda o il suo innalzamento. Per i fabbricati di grado III è ammissibile il recupero dei sottotetti entro il limite della norma regionale e comunque con incrementi delle quote di falda non superiori ai 50 cm; tali interventi sono però subordinati alla generale ristrutturazione o risanamento conservativo dell'intero edificio secondo i principi di qualità del Piano e previo parere della Commissione per il paesaggio.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	atto del 06-05-1996 n. 96445
Obblighi derivanti:	Gli obblighi derivanti dalla Convenzione sono stati ottemperati
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A - Appartamento al piano primo.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gian Battista Moroni n. 9/A**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*, **proprietà 1/1 proprietario/i ante ventennio al 13/03/2006.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*, **proprietà 1/1 dal 13/03/2006 al 21/06/2017.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*, **proprietà 1/1 dal 21/06/2017 al 30/05/2018.**

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di *Omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*, **proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni dal 30/05/2018 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di *Omissis*

Note: Dal colloquio con il tecnico comunale risulta che tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione siano stati ottemperati e che la stessa non abbia pertanto più alcuna efficacia

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di *Omissis*; Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di *Omissis*

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di *Omissis*; Note: Si tratta di ipoteca volontaria per mutuo concesso al sig. *Omissis* che ha acquisito l'immobile con atto di compravendita in data 13 marzo 2006. Documenti successivi correlati: 1. *Omissis* di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data *Omissis* Cancellazione totale eseguita in data *Omissis* .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di *Omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento al piano primo**

**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 - Appartamento al piano primo

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), via Gian Battista Moroni n. 9/A**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 600,00.

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

Ottenimento CPI: 311,28 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 4.027,33.

Si tratta delle spese condominiali insolute dal bilancio 2017/18 al bilancio 2023/24. Per quanto riguarda gli ultimi due anni di gestione, le spese insolute sono pari ad € 1.201,22

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - E' presente un'ascensore

**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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Appartamento al piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		<b>117,00</b>		<b>113,65</b>

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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da *Omissis*, con contratto di locazione stipulato in data *Omissis* per l'importo di euro 5.760,00 con canone mensile (rate mensili eguali di euro QUATTROCENTOTTANTA (480,00) ciascuna, scadenti il giorno 15 (quindici) di ogni mese da pagarsi tramite bonifico bancario o contanti)

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto di locazione è stato stipulato esclusivamente tra *Omissis*

Registrato a *Omissis*

Tipologia contratto: 2+2, scadenza 10/01/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/10/2025

Data di rilascio: 23/01/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Si precisa che delle tre persone occupanti l'immobile solamente *Omissis* vi risulta residente; risultano invece residenti anche *Omissis* che invece non sono stati dichiarati fra gli occupanti

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona semicentrale ben servita e prossima a tutte le principali attività commerciali, la tipologia dell'immobile, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato buono.

**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: GORLAGO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Appartamento al piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Gorlago (BG), via Gian Battista Moroni n. 9/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.015,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	112,00	€ 1.100,00	€ 123.200,00
Balcone	1,65	€ 1.100,00	€ 1.815,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.015,00
Valore corpo			€ 125.015,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.015,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.015,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	113,65	€ 125.015,00	€ 125.015,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18.752,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 103.762,75

Valore diritto e quota € 103.762,75

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **103.762,75**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

**Allegati**

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico

Allegato n° 4 - Planimetria catastale foglio 2 mappale 3884 sub118

Allegato n° 5 - Visura catastale foglio 2 mappale 3884 sub118

Allegato n° 6 - Certificato storico di residenza

Allegato n° 7 - Contratto di affitto e registrazione

Allegato n° 8 - Planimetrie dell'immobile al piano primo: stato rilevato, stato autorizzato e confronto

30-09-2024

L'Esperto alla stima