

# 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

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

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>15</b>
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti 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:**

Si

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

**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
<b>Scarichi:</b>	
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: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>saracinesca box</b> materiale: <b>ferro</b> Note: Saracinesca box in metallo
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### 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/m<sup>2</sup>a)

**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		
		<b>90,50</b>	<b>87,13</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.

#### 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
		<b>15,00</b>		<b>15,00</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.

#### 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 dal sig. Ram Kashmir e dai suoi famigliari 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)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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
<b>Valore di stima:</b>	
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

10-01-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alfredo Roncalli**