

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 292/2025**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Architetto Eduardo Santamaria  
**Codice fiscale:** SNTDRD68E22F839K  
**Studio in:** Piazza Varsavia 7 - Bg 24128  
**Email:** info@esdesign.it  
**Pec:** info@pec.esdesign.it

Beni in **Gazzaniga (BG)**  
Località/Frazione  
via Angelo Giuseppe Roncalli, 9

## INDICE

### Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Angelo Giuseppe Roncalli, 9

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-12-2025 alle 10:10

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Architetto Eduardo Santamaria

**Data nomina:** 08-08-2025

**Data giuramento:** 12-08-2025

**Data sopralluogo:** 28-08-2025

**Cronologia operazioni peritali:** A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 26/08/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 28/08/2025 ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.
- in data 08/09/2025 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Gazzaniga (Bg);
- in data 18/09/2025 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Gazzaniga (Bg); Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in **Gazzaniga (BG)**  
via Angelo Giuseppe Roncalli, 9

## **Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Angelo Giuseppe Roncalli, 9**

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

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Giuseppe Roncalli, 9**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

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

Nessuno

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

Intestazione: foglio 1, particella 3926, subalterno 4, indirizzo via nuovo corso sn, scala A, comune Gazzaniga, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 278,89

Confini: Da nord in senso orario: Vano scala comune, altra proprietà, affaccio su cortile comune, altra proprietà

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata in zona centrale del Comune di Gazzaniga (BG), in zona residenziale, con aree a parcheggio sufficienti e viabilità locale.

**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.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio 200m, Farmacia 200m, Scuola dell'infanzia 300m, Scuola primaria 250m, Ufficio postale 250m, Negozi di vicinato 50m

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-produttive

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga**

L'unità immobiliare in oggetto si trova all'interno di una palazzina posizionata in zona centrale nel comune di Gazzaniga. L'ingresso alla palazzina avviene da via Angelo Giuseppe Roncalli, 9.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo del fabbricato al quale si accede attraverso una scala comune, l'immobile è provvisto di ascensore.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso che conduce ad un disimpegno dal quale si accede al soggiorno, alla camera da letto, ad un ripostiglio e a i servizi di cucina e bagno.

Si segnala che la posizione dei locali bagno e cucina risulta invertita rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale e sulla tavola della pratica edilizia presentata in comune.

L'appartamento si presenta con pavimenti in piastrelle di ceramica diverse per ogni ambiente.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 m. ed è dotato di vasca.

La porta di ingresso e le porte interne sono in legno e legno e vetro in pessime condizioni, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica, anch'essi in pessime condizioni.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico da risistemare e mettere a norma, il riscaldamento è condominiale, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un impianto autonomo alimentato a gas tramite una caldaia interna. I terminali impiantistici per il riscaldamento sono termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare si presenta in scarse condizioni generali e gli impianti, elettrico e idraulico, sono da ristrutturare e verificarne la conformità.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 86,00 mq. con 12,00 mq di balconi.

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

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

L'intero fabbricato è composto da n. 6/8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6/8

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in sufficienti condizioni

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singol/doppia a battente</b> materiale: <b>Legno e vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>pessime</b>
----------------	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1968
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato condominiale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1968
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 83/111b**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot.

Rilascio in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità in OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Giuseppe Roncalli, 9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto attuale dell'appartamento non corrisponde alla pratica edilizia presentata in comune e, pertanto, si evidenzia la difformità. I locali bagno e cucina, nello stato di fatto, risultano invertiti rispetto a quanto riportato nelle planimetrie depositate in comune, il locale bagno è posizionato dove è indicata la cucina e viceversa. Pur trattandosi di una errata rappresentazione grafica sarà necessario la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Gazzaniga per la sua correzione.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione di una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Gazzaniga.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Stima degli oneri per la CILA in sanatoria</i>	€ 1.032,00
<b>Totale oneri: € 1.032,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Giuseppe Roncalli, 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 09/11/2020
Zona omogenea:	Città consolidata - AMBITI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO - R1/1
Norme tecniche di attuazione:	ART. 22 - AMBITI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO - R1/1 1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante a residenziale. 2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale. Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°. 3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto. 4 Interventi ammessi: - Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei parametri prescritti. - Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi e non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi. 5 Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche: Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie esistenti, sono concessi i seguenti incentivi volumetrici da utilizzarsi in deroga all'altezza esistente e/o alla superficie coperta esistente purchè la stessa non superi quella dell'edificio esistente del 20%: a) ampliamento entro limite massimo di Rf pari a 0,75 mq./mq e secondo i seguenti incrementi percentuali calcolati sulla S.e. esistente Classe C, + 5% Classe B, + 7,5% Classe A, +10% b) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incentivi energetici raddoppiati rispetto ai casi di cui al precedente punto a), comunque non superiore a Rf 1,00 mq./mq e purchè l'edificio si adegui agli ulteriori indici edificatori dell'ambito. 6 Indici edificatori: Rf Esistente Rd 30% di St H 12,50 mt. Ce C Rc 30% di Sf Pp 2/U.A. De 10,00 mt. o aderenza C.U 0/U.A. Dc 5,00-conv.- aderenza 7 Prescrizioni specifiche. Qualora tali ambiti siano ricompresi in Piani Attuativi già convenzionati, è ammessa la realizzazione delle previsioni di Piano entro i termini di validità della relativa convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30% di Sf
Altezza massima ammessa:	12,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	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-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Angelo Giuseppe Roncalli, 9**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione dell'appartamento nella planimetria catastale risulta corretto per quanto riguarda la disposizione delle stanze e dei disimpegni. Si evidenzia una differenza nei locali bagno e cucina che nello stato di fatto risultano invertiti, il locale bagno è posizionato dove è indicata la cucina e viceversa. E' necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali a seguito della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento planimetrie catastali dopo aver presentato la pratica di sanatoria edilizia.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetrie catastali	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **02/01/2001**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/01/2001 al 23/10/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Clusone (BG) in data OMISSIS e trascritta a Bergamo in data OMISSIS ai n.ri OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144600; Importo capitale: € 72300; Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta a Bergamo in data 24 agosto 2022 ai n.ri OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 15/12/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2015 ai nn. OMISSIS; successiva nota in rettifica trascritta in data 12 maggio 2015 ai n.ri OMISSIS, di cui all'atto in data 4 maggio 2015 n. OMISSIS di repertorio Tribunale di Bergamo.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga

**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-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gazzaniga (BG), via Angelo Giuseppe Roncalli, 9**

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:** 2776,42.

**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:**

**Altre informazioni:**

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

**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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		<b>98,00</b>		<b>89,96</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

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e per quanto descritto in relazione, non risulta divisibile, pertanto il bene compreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

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 posizione residenziale;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Gazzaniga;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso è scarso.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gazzaniga;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga. Abitazione di tipo economico [A3]  
Gazzaniga (BG), via Angelo Giuseppe Roncalli, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.474,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	86,00	€ 650,00	€ 55.900,00
Balcone	3,96	€ 650,00	€ 2.574,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.474,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 58.474,00</b>
Valore corpo			€ 58.474,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.474,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.474,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A-Unità immobiliare nel Comune di Gazzaniga	Abitazione di tipo economico [A3]	89,96	€ 58.474,00	€ 58.474,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.771,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.532,00

Arrotondamenti € 29,10

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 48.200,00

Valore diritto e quota € 48.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.200,00

**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****LOTTO 1:**

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Visure catastali

20-10-2025

L'Esperto alla stima  
**Architetto Eduardo Santamaria**

