



Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 394/2024**



**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS



**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



**PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Arch. Graziella Leyla Ciagà  
**Codice fiscale:** CGIGZL65D41A794G  
**Partita IVA:** 04651470165  
**Studio in:** P.le San Paolo 28 - 24128 Bergamo  
**Telefono:** 3472736592  
**Email:** leyla.ciaga@gmail.com  
**Pec:** graziella.ciaga@archiworldpec.it



Beni in **Gorlago (BG)**  
Località/Frazione  
via Alessandro Manzoni, 16

## INDICE

**Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: Appartamento con autorimessa.....                                | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 5  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 5  |
| Corpo: Appartamento con autorimessa.....                                | 5  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 8  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 9  |
| Corpo: Appartamento con autorimessa.....                                | 9  |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 10 |
| Corpo: Appartamento con autorimessa.....                                | 10 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 10 |
| Corpo: Appartamento con autorimessa.....                                | 10 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 11 |
| Corpo:.....   | 11 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 11 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 12 |
| Corpo: Appartamento con autorimessa.....                                | 12 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 12 |
| Corpo: Appartamento con autorimessa.....                                | 12 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 13 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 13 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 13 |
| Criterio di stima .....   | 13 |
| Fonti d'informazione .....  | 13 |
| Valutazione corpi.....  | 14 |
| Adegamenti e correzioni della stima .....                               | 14 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 14 |



#### INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-01-2025 alle 09:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenido:** Avv. OMISSIS



#### INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Graziella Leyla Ciagà  
**Data nomina:** 12-09-2024  
**Data giuramento:** 12-09-2024  
**Data sopralluogo:** 22-10-2024

#### Cronologia operazioni peritali:

09-10-2024 - Richiesta di accesso agli atti al Comune di Gorlago;  
10-10-2024 - Trasmissione della documentazione edilizia dal Comune di Gorlago;  
11-10-2024 - Verifica della documentazione urbanistica del Comune di Gorlago;  
22-10-2024 - Accesso congiunto con il Custode.



**Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Alessandro Manzoni, 16****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sconosciuto - Ulteriori informazioni sul debitore: nel 2017 il debitore è stato cancellato per irreperibilità dall'anagrafe del Comune di Gorlago. Il settore anagrafe del Comune dichiara di non avere informazioni riguardo allo stato civile del debitore (vedi allegato n. 3).

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (OMISSIS) - Piena proprietà per quota 1/1, foglio 6, particella 3026, subalterno 707, indirizzo via Alessandro Manzoni, 16, piano T-1-2, Comune Gorlago, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale mq. 137 - totale escluse aree scoperte mq. 135, rendita € 361,52

**Derivante da:**

- Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 11/07/2007: variazione di classamento - pratica n. BG0233822 in atti dal 11/07/2007 (n. 14484.1/2007);
- Variazione del 11/07/2006: divisione e fusione in atti dal 11/07/2006 - pratica n. BG0152721 (n. 15851.1/2006).

**Confini: da nord ed in senso orario:**

- scala di accesso al piano terra: cortile comune (sub. 705 - b.c.n.c. comune ai sub. 707, 708 e 709), autorimessa (sub. 708) e altra proprietà (sub. 709 e 712);
- abitazione al piano primo: affaccio su cortile comune (sub. 705) e altra proprietà (sub. 712);
- solaio al piano secondo: affaccio su cortile comune (sub. 705) e altra proprietà (sub. 712).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (OMISSIS) - Piena proprietà per quota 1/1, foglio 6, particella 3026, subalterno 708, indirizzo via Alessandro Manzoni, 16, piano T, Comune Gorlago, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., superficie totale mq. 19, rendita € 30,57

**Derivante da:**

- Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 11/07/2007: variazione di classamento - pratica n. BG0233822 in atti dal 11/07/2007 (n. 14484.1/2007);
- Variazione del 11/07/2006: divisione e fusione - pratica n. BG0152721 in atti dal 11/07/2006 (n. 15851.1/2006).

**Confini: da nord ed in senso orario:** cortile comune (sub. 705 - b.c.n.c. comune ai sub. 707, 708 e 709), altra proprietà (sub. 709) e scala di accesso all'appartamento (sub.707).

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

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Si allegano le visure, la planimetria catastale e l'estratto mappa (allegato n. 2).*

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

Il fabbricato sorge sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 9 mappale 3026 - ente urbano di area 12.15. Il fabbricato è un'abitazione tipo economico costruita nel 1965 in una zona periferica dell'abitato di Gorlago, in fregio alla via Manzoni e nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria Bergamo-Brescia. È costituito da due porzioni indipendenti con accessi autonomi. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura (sub. 707-708) si trova al PT (adibito a ingresso e autorimessa), primo piano (abitazione) e sottotetto (non abitabile) della porzione di fabbricato orientata a Nord-Est con cortile e ampio giardino in comune (sub. 705) con un'altra unità immobiliare (sub. 709) sita nella stessa porzione di fabbricato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 16 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** PLIS del Malmera dei Montechi e del Colle degli Angeli a 5 km.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Gorlago a 2 km.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbano Linea E Arriva per Bergamo a 1,5 km, Stazione FS Montello-Gorlago (Linea Bergamo-Brescia a 1 km, Aeroporto Il Caravaggio (Orio al Serio) a 14 km, Casello A4 Grumello-Telgate a 15 km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con autorimessa**

La proprietà si articola su tre piani (piano terra, primo piano e sottotetto) occupando quasi integralmente la porzione Nord-Est di un un fabbricato di tipo economico costruito nel 1965 in fregio alla via Manzoni con ampie parti comuni. L'accesso all'appartamento avviene tramite il cortile comune ad un vano che nel 2001 è stato adibito a autorimessa (16,00 mq) e da cui tramite una scala interna ad uso esclusivo si raggiunge il primo piano adibito a abitazione (76,00 mq). Il primo piano è un trilocale così composto: soggiorno/cucina (27,00 mq), prima camera (13,00 mq), seconda camera (16,00 mq), bagno (5,00 mq), ingresso (6,00 mq), disimpegno (9,00 mq), due balconi (7,00 mq). Tramite la stessa scala interna si accede anche al sottotetto (80,00 mq) che allo stato attuale non è abitabile.

La superficie lorda commerciale della proprietà è di 133,00 mq.

L'area esterna, in comune con altra proprietà, è in gran parte adibita a giardino e ed è di circa 565,00 mq.

Vedi Allegato 1 - Documentazione fotografica.

Superficie complessiva di circa mq **230,00**

È posto al piano: terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 (trasformazione vano al piano terra in autorimessa)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 al piano terra e primo, variabile tra 2.90 e 1.10 nel sottotetto

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:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** La porzione di fabbricato comprendente la proprietà oggetto della presente procedura presenta fenomeni di degrado legati alla sua vetustà e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria della facciata (Primo piano della facciata verso il giardino e pensilina sulla facciata principale) e di completo rifacimento della copertura a causa della presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua (vedi allegato n. 1 - foto nn. 11-12, 23-25). Si segnala, inoltre, che la copertura è priva di isolamento e coibentazione. E' altresì necessario un intervento generale di riqualificazione di tipo impiantistico.

**Caratteristiche descrittive**

| Caratteristiche strutturali       |   |
|-----------------------------------|---|
| Balconi                           | materiale: <b>c.a.</b>  |
| Copertura                         | tipologia: <b>a falde</b><br>materiale: <b>putrelle e tubi in ferro</b>   |
| Scale                             | tipologia: <b>a rampe parallele</b><br>materiale: <b>c.a.</b><br>ubicazione: <b>interna</b>   |
| Solai                             | tipologia: <b>laterizio armato</b>  |
| Strutture verticali               | materiale: <b>pilastrini in c.a.</b>  |
| Componenti edilizie e costruttive |   |
| Cancello                          | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>metallo</b><br>apertura: <b>manuale</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>vetrata e vasitas</b><br>materiale: <b>metallo</b><br>protezione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: piano terra   |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>legno, alluminio</b><br>protezione: <b>tapparelle</b><br>materiale protezione: <b>plastica</b><br>condizioni: <b>buone</b><br><b>Riferito limitatamente a: primo piano</b><br>Note: I serramenti hanno i doppi vetri e le maniglie sono in materiale plastico. |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>vetrata</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Riferito limitatamente a: vano scala  |
| Infissi interni                   | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>metallo</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>Riferito limitatamente a: piano terra (porta di accesso al vano scala).   |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <i>Infissi interni</i>    | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno e vetro</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: primo piano<br>Note: Le maniglie sono in ottone.  |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: <b>fibrocemento</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>scarse</b>   |
| <i>Pareti esterne</i>     | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>pesime</b><br>Riferito limitatamente a: facciata verso il giardino al primo piano.<br>Note: Degrado diffuso a causa di infiltrazioni d'acqua dalla copertura. |
| <i>Pareti esterne</i>     | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: piano terra, primo piano della facciata principale e vano scala.   |
| <i>Pavim. Esterna</i>     | materiale: <b>pietra</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: cortile  |
| <i>Pavim. Interna</i>     | materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: piano terra  |
| <i>Pavim. Interna</i>     | materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Riferito limitatamente a: primo piano  |
| <i>Pavim. Interna</i>     | materiale: <b>battuto di cemento</b><br>condizioni: <b>pesime</b><br>Riferito limitatamente a: sottotetto  |
| <i>Rivestimento</i>       | ubicazione: <b>bagno</b><br>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Rivestimento</i>       | ubicazione: <b>cucina</b><br>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Scale</i>              | posizione: <b>interna</b><br>rivestimento: <b>pietra</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti</b>           |  |
| <i>Elettrico</i>          | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>condizioni: <b>da rinnovare</b><br>conformità: <b>non a norma</b>  |

|   |   |
|---|---|
| <i>Termico</i>  | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b><br>condizioni: <b>da rinnovare</b> |
| <b>Varie</b>  |   |
| Situazione diffusa di degrado determinata da infiltrazioni d'acqua. |   |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| <b>Impianto elettrico</b>  |   |
|--|---|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI                                      |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO                                      |
| <i>Note</i>  | Impianto da rinnovare a norma di legge. |
| <b>Riscaldamento</b>   |   |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI                                      |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | autonomo                                |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | NO                                      |
| <i>Note</i>  | Impianto da rinnovare a norma di legge. |
| <b>Condizionamento e climatizzazione</b>                           |   |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | NO                                      |
| <b>Impianto antincendio</b>  |   |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | NO                                      |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte</b>                        |   |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | NO                                      |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO                                      |
| <b>Scarichi</b>  |   |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>                 | NO                                      |

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 292**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1964 al n. di prot. 292 R.C.

Rilascio in data 05/11/1964 al n. di prot. 292 R.C.

Abitabilità/agibilità in data 10/09/1965 al n. di prot. 292 R.C.

**Numero pratica: 2290**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: formazione muro di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/12/1970 al n. di prot. 2290

Rilascio in data 15/02/1971 al n. di prot. 2290

**Numero pratica: 6215**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: formazione garage

Presentazione in data 27/09/2001 al n. di prot. 6215

Rilascio in data 27/09/2001 al n. di prot. 6215

NOTE: Si segnala che a matita sulla pratica è riportata la seguente numerazione: 311

**Numero pratica: 5327**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: opere interne

Presentazione in data 04/07/2006 al n. di prot. 5327

Rilascio in data 04/07/2006 al n. di prot. 5327

NOTE: Si segnala che a matita sulla pratica è riportata la seguente numerazione: 666

**Numero pratica: 8002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/10/2006 al n. di prot. 8002

Rilascio in data 23/10/2006 al n. di prot. 8002

NOTE: Si segnala che a matita sulla pratica è riportata la seguente numerazione: 689

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Alessandro Manzoni, 16**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverso posizionamento del vano scala e dei tavolati tra la zona giorno e la zona notte. Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria. Descrizione delle opere da aggiornare: difformità delle opere interne anche strutturali.

| Oneri di regolarizzazione       |            |
|---------------------------------|------------|
| SCIA in Sanatoria               | € 1.500,00 |
| <b>Totale oneri: € 1.500,00</b> |            |

Note: Il vano scala realizzato in conformità alla licenza di costruzione 292/1964 (e in tal senso citato nel certificato di collaudo) è stato modificato ante 1970 con la realizzazione di due vani scala e, pur non essendo presente nell'archivio comunale la specifica autorizzazione edilizia, in tutte le autorizzazioni edilizie successive (a partire dalla 2290/1971) è riportato così come si trova nell'attuale stato di fatto.

Nessuna difformità edilizia incide sulla cubatura dell'edificio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Si allegano le autorizzazioni edilizie (allegato n. 5).

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Alessandro Manzoni, 16**

|  |  |
|--|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                     | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:   | del Consiglio Comunale n. 43 del 20/10/2012, pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 24/04/2013.   |
| Zona omogenea:   | Territori ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica - Territori urbanizzati - Fabbricati a tipologia prevalentemente residenziale in contesto produttivo. |
| Norme tecniche di attuazione:  | art. 12.2 N.T.A. e Tabella 1 - Prod.1_Viale Pedemontano (vedi allegato n. 4 - Estratto P.G.T e N.T.A.).  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:              | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?                | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pat-<br>tuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                      | SLP residenziale esistente   |
| Residua potenzialità edificatoria:                                   | NO   |
| Altro:   | La Tabella 1 delle N.T.A. per l'ambito in oggetto prevede il solo recupero e ristrutturazione della SLP residenziale esistente. Non è ammesso il recupero del sottotetto.  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                          | SI   |
| Note:  | A poca distanza dall'edificio sono presenti alcune linee elettriche dell'alta tensione (132 kV/220 kV).  |

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Alessandro Manzoni, 16**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverso posizionamento dei tavolati tra ingresso, cucina e camera come da schema grafico (vedi allegato n. 8). Regularizzabili mediante: Pratica Docfa e nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: nuova posizione dei tavolati interni.

| Oneri di regolarizzazione     |          |
|-------------------------------|----------|
| Docfa                         | € 500,00 |
| <b>Totale oneri: € 500,00</b> |          |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si allega uno schema con l'indicazione delle difformità riscontrate (allegato n. 8).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2004** 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/06/2006** 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; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: contro OMISSIS deceduto il 08-01-2004 per la quota di 1/2 di piena proprietà. Il sig. OMISSIS ha rinunciato all'eredità con atto del 09-03-2004 rep. n. 96988 notaio Schiantarelli. Per i sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS l'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto del 16-03-2004 rep. n. 6163 notaio Rosanna Di Mauro, trascritto a Bergamo il 17-05-2004 al n. RP 17282.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/06/2006 al 25/07/2006. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto dai sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: per acquisto dalla società OMISSIS.

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

SI: Si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 6).

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di OMISSIS in data 25/07/2006 ai nn. OMISSIS, iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2006 ai nn. OMISSIS, importo ipoteca: € 201.600,00, importo capitale: € 112.000,00; note: durata 30 anni.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 08/08/2024 ai nn. OMISSIS, iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), via Alessandro Manzoni, 16**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**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:** nessuna.

L'immobile oggetto di stima non è inserito in un complesso condominiale.

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna.

**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 risulta alcun provvedimento in corso.

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

**Identificativo corpo:** Appartamento con autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata determinata calcolando le superfici lorde come segue: 100% vani d'abitazione (primo piano); 33% balconi (primo piano); 10% sottotetto attualmente non abitabile, 100% autorimessa al piano terra.

Stante le caratteristiche architettoniche dell'autorimessa che presenta finiture compatibili ad una abitazione e i necessari rapporti aeroilluminanti, oltre al fatto che non è stata realizzata la porta REI tagliafuoco tra l'autorimessa e il vano scala e che è necessario passare da essa per accedere al Primo piano dell'abitazione, si è ritenuto di valutarla come vano abitabile e non a corpo come autorimessa.

| Destinazione             | Parametro               | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------------------|-------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento al 1 piano  | Sup. lorda di pavimento | 102,00        | 1,00         | 102,00                 |
| Balconi al 1 piano       | Sup. lorda di pavimento | 7,00          | 0,33         | 2,31                   |
| Sottotetto non abitabile | Sup. lorda di pavimento | 102,00        | 0,10         | 10,20                  |
| Autorimessa al PT        | Sup. lorda di pavimento | 19,00         | 1,00         | 19,00                  |
|                          |                         | <b>230,00</b> |              | <b>133,51</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: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Gorlago

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal sig. [REDACTED] su delega del proprietario come indicato nel verbale di accesso redatto dal custode (allegato n.9).

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1 Criterio di stima:

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori data provider, il cui valore medio è pari a circa 550,00 Euro/mq. Considerato lo stato generale di manutenzione dell'appartamento e la presenza di un'ampia area esterna (bene comune non censibile) si ritiene opportuno dare all'appartamento il valore unitario di **600,00 Euro/mq.**

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Ufficio tecnico di Gorlago.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. 2023: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari;
- Case e Terreni 2023: Osservatorio Immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- F.I.M.A.A. 2023: appartamenti da ristrutturare, min. 200,00 Euro/mq - max 400,00 Euro/mq
- Case e Terreni 2023: appartamenti da ristrutturare, min. 400,00 Euro/mq - max 600,00 Euro/mq
- OMI Agenzia delle Entrate: abitazioni tipo economico (stato di conservazione normale), min. 800,00 Euro/mq - max 900,00 Euro/mq.

Altre fonti: agenzie immobiliari operanti nella zona e atto di compravendita (vedi allegato n. 7).

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]  
Gorlago (BG), via Alessandro Manzoni, 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 80.106,00.**

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento al 1 piano                           | 102,00                        | € 600,00               | € 61.200,00               |
| Balconi al 1 piano                                | 2,31                          | € 600,00               | € 1.386,00                |
| Sottotetto non abitabile                          | 10,20                         | € 600,00               | € 6.120,00                |
| Autorimessa al PT                                 | 19,00                         | € 600,00               | € 11.400,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 80.106,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 80.106,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 80.106,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 80.106,00               |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>                    | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento con autorimessa | Abitazione di tipo economico [A3] | 133,51                  | € 80.106,00                          | € 80.106,00                   |

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 8.010,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 70.095,40

Valore diritto e quota

€ 70.095,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 70.095,40**



**Allegati**

- Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 - Documentazione catastale
- Allegato n. 3 - Stato civile del debitore
- Allegato n. 4 - Estratto P.G.T. e N.T.A .
- Allegato n. 5 - Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 6 - Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 7 - Atto di provenienza
- Allegato n. 8 - Schema difformità catastali
- Allegato n. 9 - Verbale di sopralluogo



10-12-2024



L'Esperto alla stima  
**Arch. Graziella Leyla Ciagà**

