



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 398/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Simona Pergreffi  
**Codice fiscale:** PRGSMN71R64I628N  
**Studio in:** PASSAGGIO CANONICI LATERANENSIS 9 - BERGAMO  
**Telefono:** 035233555  
**Fax:** 035233555  
**Email:** info@studiopergreffiscola.it  
**Pec:** simona.pergreffi@archiworldpec.it



Beni in **Gorle (BG)**  
Località/Frazione  
via Mazzini 16

## INDICE

### Lotto: 001 - appartamento

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28-01-2025 alle 10.00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Simona Pergreffi  
**Data nomina:** 27-09-2024  
**Data giuramento:** 30-09-2024  
**Data sopralluogo:** 14-11-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** Il giorno 14/11/2024 lo scrivente CTU effettuava l'accesso all' immobile sito in via Mazzini, 9 a Gorle (Bg) effettuando i rilievi planoaltimetrici. Accesso agli atti presso enti: il 30/09/2024 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; 14/11/2024 presso Ufficio tecnico e archivi comunali.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS nato in BANGLADESH (EE) il 26/07/1970 cf:OMISSIS, foglio 2- 4, particella 62 - 324, subalterno 721 - 20, indirizzo via Mazzini 9, piano 2, comune Gorle, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, rendita € 201,42 €Derivante da: - Variazione del 14/08/2018 Pratica n. BG0102049 in atti dal 14/08/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27634.1/2018) - annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione dell'immobile c.e.u. foglio 4, particella 322, sub 20, per allineamento mappe. - del 14/08/2018 Pratica n. BG0102049 in atti dal 14/08/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27634.1/2018) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BG0359243 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 138030.1/2011) - SCRITTURA PRIVATA del 02/03/1998 in atti dal 24/03/2000 DIVISIONE (n. 7782.1/1998) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Atto del 04/04/2008 Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 52895 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 14255.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 09/04/2008 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/11/2005 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2006 n. 731 registrato in data 13/06/2006 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 11156.2/2006 - Pratica n. BG0144765 in atti dal 29/06/2006 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2002 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2003 n. 978 registrato in data 23/05/2003 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 10771.1/2006 - Pratica n. BG0138931 in atti dal 22/06/2006 - Atto del 20/07/1998 Pubblico ufficiale SELLA ADRIANO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 116167 - COMPRAVENDITA Voltura n. 18191.1/1998 in atti dal 28/03/2000 - SCRITTURA PRIVATA del 02/03/1998 Pubblico ufficiale SELLA ADRIANO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 115446 - DIVISIONE Trascrizione n. 7782.1/1998 in atti dal 24/03/2000 - SCRITTURA PRIVATA del 27/02/1998 Pubblico ufficiale NOTAIO SELLA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 115446 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 1262 registrato in data 20/03/1998 - Voltura n. 7585.1/1998 - Pratica n. 375704 in atti dal 12/11/2001 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/09/1992 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 92 n. 2151 registrato in data 29/12/1992 - SUCCESSIONE - INC N.2055/95 Voltura n. 3065.1/1993 in atti dal 26/09/1995 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/05/1986 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 51223.1/1987 in atti dal 08/09/1995 - Atto del 15/04/1986 Pubblico ufficiale SELLA A. Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 49401 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 3568 registrato in data 05/05/1986 - CESSIONE-INC N.2049/95 Voltura n. 61492.1/1986 in atti dal 08/09/1995Confini: Appartamento: mappale 322 sub. 19 da un lato, prospetto su cortile comune da un secondo

lato, pianerottolo e vano scale comuni e di nuovo appartamento mappale 322 sub. 19 da un terzo lato, salvo altro. Cantina: corridoio comune di accesso alle cantine, cantina mappale 322 sub. 23, magazzino al mappale 322 sub. 702 e cantina al mappale 322 sub. 18, salvo altro.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato (limitrofi), farmacia (limitrofi), uffici comunali (100 mt), uffici postali (200 mt), scuole e asilo (500 mt)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume serio.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 50 mt, casello autostradale A4 6 km, aeroporto 7 km, stazione treni 4 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A) Appartamento**

Il cespite ha ingresso dalla via Mazzini, centrale nel comune di Gorle, si trova al secondo piano di un condominio senza ascensore in sufficiente stato di manutenzione con le finiture tipiche dell'epoca. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e un balcone con affaccio su cortile interno sul fiume Serio. I pavimenti sono in graniglia di marmo, eccetto il bagno che ha pavimento e rivestimento in ceramica, così come il rivestimento dell'angolo cottura. Il bagno è composto da wc, bidet, lavabo e vasca. Nell'angolo cottura si trova boiler a gas per la produzione dell'acqua calda; il riscaldamento è centralizzato con caloriferi in ghisa con termovalvole e contabilizzatori di calore. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice corredati di oscuranti quali tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno e vetro, il portoncino d'ingresso è blindato che dovrà essere oggetto di rimessa in pristino dopo accesso forzoso. L'impianto elettrico è sottotraccia da verificare rispetto alle normative vigenti. Al piano terra si trova cantina con porta in legno e pavimentazione in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **67,85**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzioni per quel che riguarda le parti comuni e le facciate, si rilevano delle infiltrazioni dei sottobalconi.

#### Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni*

tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno e vetro semplice**  
protezione: **tapparelle**  
materiale protezione: **plastica**  
condizioni: **scarse**

<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>pesse</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>pesse</b> Riferito limitatamente a: balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>graniglia di marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bagno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata con rivestimento in laminato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: L'accesso alla presenza del custode e del fabbro è avvenuto in modo forzoso.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: bagno e cottura

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1962
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	da normalizzare, non è stata rilevata certificazioni degli impianti
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	caloriferi in ghisa con termovalvola e contabilizzatore di calore
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



soggiorno angolo cottura

ASTE  
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 7  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 41 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1962 al n. di prot. 2300

Rilascio in data 10/01/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1965 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A) Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Mazzini 16**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A) Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Mazzini 16**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera Consiglio Comunale n. 6 del 23/04/2024
Ambito:	Sistema insediativo - Tessuto Residenziale Alta Densità
Norme tecniche di attuazione:	Modalità di attuazione: IED, PCC Interventi ammessi: MO, MS, Rec, RI1, RI2, Ru, Nc, D, Dr, MUD Destinazioni d'uso non ammesse: • produttiva • agricola Destinazioni d'uso ammesse: • residenza; • negozi, esercizi pubblici (con esclusione di discoteche), alberghi e banche; • uffici, studi professionali e commerciali; • piccoli laboratori dell'artigianato di servizio quali: lavanderie, parrucchieri, elettricisti-elettrodomestici, odontotecnico, sartoria, ecc. • autorimesse private. Distanze: Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dall'art 24 delle presenti Norme. Nei soli casi di sostituzione edilizia e laddove espressamente indicato, è ammessa la ricostruzione degli edifici sullo stesso sedime di quelli precedentemente demoliti. Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà. Indici Urbanistici: AD – Tessuto Residenziale Alta Densità; If = max 1.40 mq/mq. Rclc = max 40% Ssd = min 30% H = max 16,50 ml.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A) Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Mazzini 16**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/06/2006**. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 23/05/2003 al n. 978/2003, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 07/12/2006 al n. 47060 di formalità; favore del coniuge e dei figli: OMISSIS nata a Sarzana (SP) il 27/12/1919 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, OMISSIS nata a Gorle (BG) il 02/01/1940 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, OMISSIS nato a Ranica (BG) il 23/11/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: OMISSIS nato a Gorle (BG) il 02/03/1914, deceduto il 19/12/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Si rileva la seguente formalità: - N.ro 14253 del 09/04/2008 – Accettazione Tacita di Eredità (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Mannarella Francesco, Notaio in Bergamo, del 04/04/2008 rep.52895/34554); favore: OMISSIS nato a Ranica (BG) il 23/11/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: OMISSIS nato a Gorle (BG) il 02/03/1914, deceduto il 19/12/2002 per i diritti di 1/6 di piena proprietà. - Originariamente di proprietà dei Signori: OMISSIS nato a Gorle il 02/03/1914 e OMISSIS nata a Sarzana il 27/12/1919, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Sella Adriano, Notaio in Bergamo del 20/07/1998 rep. 116167 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 28/07/1998 al n. 22124 di formalità.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 29/12/2006**. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 23/05/2003 al n. 978/2003, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 07/12/2006 al n. 47060 di formalità; favore del coniuge e dei figli: OMISSIS nata a Sarzana (SP) il 27/12/1919 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, OMISSIS nata a Gorle (BG) il 02/01/1940 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, OMISSIS nato a Ranica (BG) il 23/11/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: OMISSIS nato a Gorle (BG) il 02/03/1914, deceduto il 19/12/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Si rileva la seguente formalità: - N.ro 14253 del 09/04/2008 – Accettazione Tacita di Eredità (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Mannarella Francesco, Notaio in Bergamo, del 04/04/2008 rep.52895/34554); favore: OMISSIS nato a Ranica (BG) il 23/11/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: OMISSIS nato a Gorle (BG) il 02/03/1914, deceduto il 19/12/2002 per i diritti di 1/6 di piena proprietà. - Originariamente di proprietà dei Signori: OMISSIS nato a Gorle il 02/03/1914 e OMISSIS nata a Sarzana il 27/12/1919, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Sella Adriano, Notaio in Bergamo del 20/07/1998 rep. 116167 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 28/07/1998 al n. 22124 di formalità.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/05/2003 al 04/04/2008. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 23/05/2003 al n. 978/2003, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 07/12/2006 al n. 47060 di formalità; favore del coniuge e dei figli: OMISSIS nata a Sarzana (SP) il 27/12/1919 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, OMISSIS nata a Gorle (BG) il 02/01/1940 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, OMISSIS nato a Ranica (BG) il 23/11/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: OMISSIS nato a Gorle (BG) il 02/03/1914, deceduto il 19/12/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Si rileva la seguente formalità: - N.ro 14253 del 09/04/2008 – Accettazione Tacita di Eredità (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Mannarella Francesco, Notaio in Bergamo, del 04/04/2008 rep.52895/34554); favore: OMISSIS nato a Ranica (BG) il 23/11/1941 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: OMISSIS nato a Gorle (BG) il 02/03/1914, deceduto il 19/12/2002 per i diritti di 1/6 di piena proprietà. - Originariamente di proprietà dei Signori: OMISSIS nato a Gorle il 02/03/1914 e OMISSIS nata a Sarzana il 27/12/1919, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Sella Adriano, Notaio in Bergamo del 20/07/1998 rep. 116167 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 28/07/1998 al n. 22124 di formalità.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/06/2006 al 04/04/2008. In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 13/06/2006 al n. 731/2006/6, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo

mo il 02/10/2009 al n. 40624 di formalità; favore del coniuge e dei figli: OMISSIS nato a Ranica (BG) il 22/02/1937 per i diritti di 3/54 di piena proprietà, OMISSIS nata a Bergamo il 26/03/1964 per i diritti di 2/54 di piena proprietà, OMISSIS nato a Alzano Lombardo (BG) il 09/04/1967 per i diritti di 2/54 di piena proprietà, OMISSIS nata a Alzano Lombardo (BG) il 27/07/1973 per i diritti di 2/54 di piena proprietà,; contro: OMISSIS nata a Gorle (BG) il 02/01/1940, deceduta il 08/11/2005 per i diritti di 1/6 di piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/04/2008 al n. 14254 di formalità).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/12/2006 al 04/04/2008. In forza di denuncia di successione - 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: Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo pubblicato il 29/12/2006 rep. 136314 Notaio Pucci e registrato a Sarzana il 03/01/2007 al n.ro 13, presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 13/12/2007 al n. 1232/2007 – non trascritto -, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 07/07/2009 al n. 25374 di formalità; favore del cugino: OMISSIS nato a Fosdinovo (MS) il 23/06/1940 per i diritti di 36/54 di piena proprietà; contro: OMISSIS nata a Sarzana (SP) il 27/12/1919, deceduta il 24/11/2006 per i diritti di 36/54 di piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/04/2008 al n. 14252 di formalità).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/04/2008 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.

Note: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mannarella Francesco, Notaio in Bergamo, del 04/04/2008 rep.52895/34554, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/04/2008 al n. 14255 di formalità; favore: OMISSIS nato in Bangladesh il 26/07/1970 per l'intera piena proprietà; contro: OMISSIS nata a Alzano Lombardo (BG) il 27/07/1973 per i diritti di 2/54 di piena proprietà bene personale, OMISSIS nata a Bergamo il 26/03/1964 per i diritti di 2/54 di piena proprietà, OMISSIS nato a Alzano Lombardo (BG) il 09/04/1967 per i diritti di 2/54 di piena proprietà, OMISSIS nato a Ranica (BG) il 22/02/1937 per i diritti di 3/54 di piena proprietà, OMISSIS nato a Fosdinovo (MS) il 23/06/1940 per i diritti di 36/54 di piena proprietà, OMISSIS nato a Ranica (BG) il 23/11/1941 per i diritti di 9/54 di piena proprietà.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 100.000; Note: Ipoteca volontaria n. 4496 del 09/04/2008 favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Tortona N. 33) e contro: OMISSIS nato in Bangladesh il 26/07/1970; per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mannarella Francesco, Notaio in Bergamo, in data 04/04/2008 rep.52896/34555.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/09/2024 ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare n. 35274 del 18/09/2024 favore: OMISSIS. con sede in OMISSIS (TV), (domicilio ipotecario eletto: OMISSIS. CODICE FISCALE OMISSIS VIA OMISSIS) e contro: OMISSIS nato in Bangladesh il 26/07/1970, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Bergamo, in data 09/08/2024 rep.6024.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A) Appartamento

## 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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorle (BG), via Mazzini 16**

i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.200,00 comprensivo quota riscaldamento.

**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:** Come da dichiarazione rilasciata da amministratore condominiale OMISSIS in data 25.11.2024, risultano insolute sull'esercizio 2023/24 spese complessive pari a € 4.026,99 e sull'esercizio che va dal 01.06.2024 al 31.05.2025 non risultano versate rate per € 2.126,81 per un totale di € 6.153,80.

**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) Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	55,15	1,00	55,15
balcone	sup lorda di pavimento	7,20	0,33	2,38
cantina	sup lorda di pavimento	5,50	0,10	0,55
		<b>67,85</b>		<b>58,08</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**

non si ritiene il lotto divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 25/01/2021 per l'importo di euro 3.960,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione è di 3.960,00 € annue da versarsi in 12 rate mensili anticipate di 330,00 €.

Registrato a Agenzia delle Entrate ufficio territoriale Bergamo 1 il 25/01/2021 ai nn.TMF21T000723000BB

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 24/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 24/10/2029

Data di rilascio: 24/01/2029

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Contratto registrato in data 25.01.2021 antecedente al pignoramento

Note: Risulta contratto di locazione 4+4 ad uso abitativo intestato a OMISSIS nato a Shariatpur (Bangladesh) il 10.02.1974 cf: OMISSIS J della durata di anni 4 con inizio il 25.01.2021 e termine il 24.01.2025, registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio Territoriale di Bergamo 1 codice identificativo del contratto: TMF21T000723000BB con protocollo 21012516065941133-000001 registrato il 25.01.2021 al n. 000723-serie 3T. Si rileva dal contratto allegato alla presente all'art. 2 che "qualora tre mesi prima della scadenza non intervenga disdetta, da inviarsi con almeno tre mesi di anticipo a mezzo lettera raccomandata A.R., il contratto si intenderà rinnovato di quattro anni in quattro anni. La facoltà del locatore di diniego del rinnovo alla prima scadenza, mediante lettera raccomandata da recapitarsi almeno tre mesi prima, è limitata ai motivi di cui all'art. 3, comma 1 della legge 431/1998." All'art. 7 "il pagamento del canone e/o degli oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, il mancato puntuale pagamento del canone, o degli oneri accessori per importi superiori a due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, salvo quanto previsto all'art. 55 legge 392/1978 e costituirà immediatamente in mora i conduttori al fine del decorso degli interessi di legge." Non si è a conoscenza di comunicazioni di recesso del locatore e conduttore nei tempi previsti dal suddetto contratto, si ritiene che il contratto si rinnovi come da art. 2 del suddetto. Nella giornata del 14/11/2024 il custode provvedeva con il supporto di un fabbro a consentire allo scrivente CTU l'accesso all'immobile, che risultava in apparenza non abitato così come confermato dai vicini con cui il custode aveva preso contatti.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. La scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A) Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Gorle (BG), via Mazzini 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.080,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	55,15	€ 1.000,00	€ 55.150,00
balcone	2,38	€ 1.000,00	€ 2.380,00
cantina	0,55	€ 1.000,00	€ 550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.080,00
Valore corpo			€ 58.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.080,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	58,08	€ 58.080,00	€ 58.080,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.808,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 52.272,00
Valore diritto e quota	€ 52.272,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.272,00
---	-------------

**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**

- All.1 - Documentazione fotografica
- All.2 - Documentazione catastale e visure
- All.3 - Planimetrie
- All.4 - Autorizzazioni Edilizie
- All.5 - Documentazioni varie

28-11-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Simona Pergreffi