

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 717/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Danilo Salvoni  
**Codice fiscale:** SLVDNL62S21A794D  
**Partita IVA:** 02081640167  
**Studio in:** Via Pitentino 16/C - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035-246721

**Email:** d.salvoni@studiosalvoni.it  
**Pec:** d.salvoni@archiworldpec.it

Beni in **Osio Sotto (BG)**  
Località/Frazione **Zingonia**  
Via Andrea Mantegna 1

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-09-2023 alle 11:20  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Danilo Salvoni  
**Data nomina:** 27-03-2023  
**Data giuramento:** 28-03-2023  
**Data sopralluogo:** 14-04-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** accesso all'immobile esecutato in data 14.04.2023 e 10-05-2023 accessi in Conservatoria Registri Immobiliari, Catasto e U.T. Comune di Osio Sotto (Bg) in più giorni da 29.03.2023 a 04.08.2023.

Beni in **Osio Sotto (BG)**  
Località/Frazione **Zingonia**  
Via Andrea Mantegna 1

## **Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento con Autorimessa.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG) frazione: Zingonia, Via Andrea Mantegna 1**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 11, particella 2270, subalterno 28, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA ANDREA MANTEGNA N.1, piano 2, comune OSIO SOTTO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 VANI, superficie 159 MQ, rendita € 570,68

**Confini:** CONFINI dell'appartamento iniziando da nord e ruotando in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni;

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

**Intestazione:** OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 11, particella 2270, subalterno 43, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA ANDREA MANTEGNA N.1, piano S1, comune OSIO SOTTO, categoria C/6, classe U, consistenza 13 MQ, superficie 17 MQ, rendita € 24,84

**Confini:** CONFINI dell'autorimessa: autorimessa di proprietà di terzi, terrapieno, spazio di manovra comune.

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale / commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** FARMACIE (OTTIMO), UFFICIO POSTALE (BUONO), SUPERMERCATI (OTTIMO), OSPEDALE Policlinico San Marco (OTTIMO)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOSTRADA A/4 (Capriate) 5 KM, AEROPORTO (Orio al Serio) 17 KM

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con Autorimessa**

L'appartamento oggetto di trattazione è allocato in un complesso immobiliare realizzato nei primi anni '70 costituito da due corpi di fabbrica avente destinazione mista commerciale a piano terra e residenziale i sovrastanti quattro piani ed un piano interrato unico destinato alle autorimesse.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano secondo inserito nell'edificio il cui accesso pedonale è prospiciente via Andrea Mantegna e composto da: ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno con relativo terrazzo, disimpegno tre camere di cui una dotata di un piccolo balcone e due bagni; completa infine la proprietà una autorimessa al piano interrato che evidenzia problemi di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla sovrastante copertura a verde condominiale. (vedi dettaglio foto)

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: **SECONDO e INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **1974-1975**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1**; ha un'altezza utile interna di circa m. **3.00**

L'intero fabbricato è composto da n. **5** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Nell'insieme l'immobile si presenta in condizioni manutentive sufficienti.

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>alluminio - pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>C.A. + muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>Battuto CLS</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: P.Interrato autorimesse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>discreto</b>
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>a fune</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>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	SUFFICIENTE
<i>Potenza nominale</i>	26,70 KW
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2020
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista autorimessa piano interrato



Infiltrazioni di acqua piovana all'interno dell'autorimessa provenienti dalla sovrastante copertura a verde condominiale

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: N.151 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI ABITAZIONI UFFICI E NEGOZI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/06/1973

Rilascio in data 22/04/1974 al n. di prot. 1477

Abitabilità/agibilità in data 11/10/1976 - N.43/1976

**Numero pratica: N.155**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE AL FABBRICATO ESISTENTE

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/11/1975.

Rilascio in data 28/11/1975 al n. di prot. 2563

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con Autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG) frazione: Zingonia, Via Andrea Mantegna 1**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con Autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG) frazione: Zingonia, Via Andrea Mantegna 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DI GIUNTA COMUNALE N.28 DEL 11.09.2018
Zona omogenea:	ZONA B3 - Ambiti di contenimento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.3.3 B3 - Ambiti di contenimento: Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento e gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica di riqualificazione con mantenimento della volumetria esistente.
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:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Rapporto di copertura:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Altezza massima ammessa:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Volume massimo ammesso:	Quello derivante dal Piano Attuativo
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: Appartamento con Autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG) frazione: Zingonia, Via Andrea Mantegna 1**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/04/1978 al 29/06/2003. 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 dal 29/06/2003 al 22/04/2005. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/04/2005 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 29/04/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 254.000,00; Importo capitale: € 127.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/01/2023 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 civile [A2] sito in , Via Andrea Mantegna 1**

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1600-1800.

**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:** 3930.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 36,36

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G 216,46 kWh/m2anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo: 1615300023321 - Registrato il 17/12/2021 Validato fino al 17/12/2031

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sussiste nessun vincolo riconducibile al D.Lgs 42/2004

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento con Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P.2	sup lorda di pavimento	155,00	1,00	155,00
Balconi P.2	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		<b>167,00</b>		<b>158,96</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.

**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: 21-2022

Zona: OSIO SOTTO (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: **NORMALE**

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Appartamento con Autorimessa 1. Box	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq Valore a corpo: € <b>7000</b>
--	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene è indivisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/09/2022 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile

Registrato a PONTE SAN PIETRO (BG) il 19/09/2022 ai nn.001867-3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/09/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/03/2026

Data di rilascio: 15/09/2026

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sotto (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)  
Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **650,00 - 1000,00;**

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento con Autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box  
Osio Sotto (BG), Via Andrea Mantegna 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.913,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.2	155,00	€ 660,00	€ 102.300,00
Balconi P.2	3,96	€ 660,00	€ 2.613,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.913,60
Valore corpo			€ 104.913,60
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 111.913,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.913,60

**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 civile [A2] con annesso Box	158,96	€ 111.913,60	€ 111.913,60

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.787,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
ARROTONDAMENTO	€ -126,56
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 95.000,00
Valore diritto e quota	€ 95.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.000,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

10-08-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Danilo Salvoni**

Bergamo, lì 31 ottobre 2023



**Spett. Le TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**c/a Giudice Delegato Dott. Bruno CONCA**

Arch. Danilo Salvoni  
24124 - Bergamo  
Via A. Pitentino 16c

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n. 717/2022 G.E. – Richiesta integrazioni del 18.10.2023.  
Integrazioni a seguito dell'istanza del delegato alla vendita Avv. Simone Minola.

Con riferimento a quanto in oggetto richiamato e facendo seguito alla richiesta di integrazioni alla nostra relazione peritale, a seguito delle ulteriori indagini e verifiche, con la presente siamo a specificare quanto segue:

- Il contratto di locazione citato nella relazione peritale e i dati riportati sono corretti; l'unità immobiliare è attualmente locata al [REDACTED] in forza di contratto stipulato in data 16.09.2022 tra il succitato Sig. [REDACTED] proprietà esecutata; contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 19.09.2022 al [REDACTED] codice identificativo [REDACTED] (vedi allegato).

Specificando che suddetto contratto riguarda la sola abitazione e non l'autorimessa pertinenziale, e che al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente perito, l'autorimessa risultava comunque occupata dall'autovettura e da oggetti vari di proprietà del Sig. [REDACTED]

- il contratto di locazione citato nella relazione peritale stipulato in data 16.09.2022 tra il succitato Sig. [REDACTED] la proprietà esecutata, avendo data certa antecedente al pignoramento effettuato in data 01.12.2022, è opponibile a terzi.

Ritenendo di avere esaurientemente risposto alla richiesta di integrazione, resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

*firmato*

