



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 378/2022



PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Geom. Giovanna Paganessi  
**Codice fiscale:** PGNGNN67H53D952X  
**Partita IVA:** 02017890167  
**Studio in:** via M. Buonarroti 4 - 24020 Casnigo  
**Telefono:** 035.0990231  
**Email:** studio.paganessi@tiscali.it  
**Pec:** giovanna.paganessi@geopec.it



Beni in **Brembate (BG)**  
Località/Frazione  
via IV Novembre n.14/b

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A.....	6
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: A.....	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> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A.....	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

## Lotto: 002 - Appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	14
Corpo: A.....	14
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	14
DESCRIZIONE GENERALE .....	14
Corpo: A.....	15
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	15
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	16
Corpo: A.....	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	16
Corpo: A.....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
Corpo: A.....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo:.....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: A.....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	20
Corpo: A.....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	20
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	20
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	20
Criterio di stima.....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	22

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-06-2023 alle 09:15

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

**Creditore Intervenuto:** [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Giovanna Paganessi

**Data nomina:** 31-12-2022

**Data giuramento:** 02-01-2023

**Data sopralluogo:** 04-03-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Dopo un primo tentativo d'accesso del 20 febbraio 2023, in data 04 marzo 2023 alla presenza della Custode la dott.ssa Antonella Prosperini, e degli occupanti degli immobili, si è svolto il sopralluogo di rito con la ripresa fotografica e la ricognizione dello stato dei luoghi.

Beni in **Brembate (BG)**  
via IV Novembre n.14/b

## Lotto: 001 - Appartamento

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n.14/b**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 05256400960

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

- foglio BS/5, particella 337, subalterno 746,  
indirizzo via IV Novembre n.18, piano 2, comune Brembate,  
categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48 mq, rendita € 187,22.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto non vengono indicati i millesimi di proprietà

Confini: altra u.i. di terzi, prospetto su via IV Novembre, appartamento part.337/747, enti comuni sub.733, salvo altri.

**Note:**

Errato n.ro civico. L'accesso all'immobile avviene da scala comune (sub.733) contrassegnata col civico 14/b.

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

si

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buoni), Aree Verdi (limitate), Supermercati (Buoni), Farmacia (Buono), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di 1° grado (Buona), Ospedale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste.

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 18 km., Milano a 38 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 2 km.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Nel centro storico del Comune di Brembate, con accesso da una vecchia corte, bilocale posto al secondo piano.

All'immobile si accede da scala in comune ad altre unità, è dotato di piccolo ingresso, bagno, zona giorno/cucina e camera ricavata nel soppalco raggiungibile da scala posizionata nella zona cucina.

Le finiture sono economiche e datate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, l'impianto di riscaldamento è autonomo e garantito da generatore interno (caldaia); il tetto è a falde con legno a vista, serramenti interni in tamburato, porta d'ingresso semplice, i serramenti esterni appaiono recenti e in pvc.

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

ha un'altezza utile interna variabile, è un secondo e ultimo piano con solaio di copertura a falde;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre.

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero complesso immobiliare necessita di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, adeguamento e svecchiamento.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: 110 DIA 8861/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ---

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/07/2007 al n. di prot. 8861

NOTE: - Variante non presentata; - Richiesta agibilità non presentata

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n.14/b**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità qui periziata, si presenta con piccolo ingresso, bagno, soggiorno di h.2,02 mt, cucina con altezza variabile e soppalco su cui è stata ricavata la camera.

Nella DIA depositata presso l'UT del Comune di Brembate, il progetto prevedeva cucina e camera su un unico piano e con altezza minima di mt.2,70 con soprastante un ripostiglio ricavato col soppalco avente altezza tra i 0,78 e i 1,40 mt., quindi non agibile;

visto quanto indicato dal regolamento locale d'igiene, non è possibile sanare la porzione adibita a soggiorno e avente l'altezza di mt.2,02, pertanto è necessaria la demolizione dell'attuale soppalco, previa presentazione della richiesta di sanatoria, andando a regolarizzare l'unità abitativa come monolocale.

Ad oggi non risulta agli atti nessuna richiesta di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria con demolizione struttura soppalcata

Descrizione delle opere da aggiornare:

- Demolizione completa soppalco;
- Sanatoria per mancata realizzazione camera al piano secondo e trasformazione di bilocale in monolocale (unico vano con servizio);
- Richiesta agibilità.

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo dell'unità e restituzione grafica	€ 384,30
Redazione e presentazione sanatoria	€ 1.921,50
Demolizione soppalco con conferimento in discarico del materiale e ripristino murature	€ 1.650,00
Adeguamento impianti per rilascio certificati conformità	€ 2.200,00
Stesura e presentazione richiesta Agibilità	€ 1.281,00
Diritti comunali per Agibilità	€ 52,00
Sanzione per Sanatoria	€ 1.000,00
Diritti per Sanatoria	€ 78,00
<b>Totale oneri: € 8.766,80</b>	

Note: Per ridurre le spese di Sanatoria si consiglia di non ripristinare il soppalco.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

- L'unità fa parte di un edificio in centro storico di antica formazione e, senza dubbio, la costruzione originaria è antecedente al 1°sett.1967;

è stato poi oggetto di parziale ristrutturazione (interna) con la DIA sopra riportata.

- Nell'atto di provenienza sono stati indicati i seguenti titoli: PC 6698 del 11-05-2005 per la demolizione, DIA prot.1918 del 08-02-2006, DIA prot.11351 del 11-08-2006, DIA prot. 8130 del 22-06-2007, DIA prot.12307 del 19-09-2008 e richiesta di abitabilità. Fatte le dovute indagini si è riscontrato che detti titoli non hanno per oggetto l'immobile qui periziato, bensì altri immobili.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n.14/b**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	di valorizzazione dei tessuti storici - CS

Norme tecniche di attuazione:	Art.31 Grado 3 - Ristrutturazione edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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.

### Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n.14/b

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da sopralluogo risulta che la zona indicata in planimetria come soggiorno/cucina è adibita a soggiorno, la camera è adibita a cucina, mentre nell'area soppalcata, collegata al piano secondo da scala a chiocciola, non si trova il ripostiglio, bensì la camera.

Le altezze riportate in planimetria non corrispondono a quelle rilevate in loco (mt.2,02 anziché mt.2,70).

Infine nella planimetria viene indicato il civico 18 in luogo del 14/b.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Sostituzione planimetria aggiornata

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo di precisione dell'unità immobiliare	€ 384,30
Stesura e deposito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo della planimetria catastale aggiornata completa della documentazione necessaria	€ 512,40
Diritti Catastali	€ 50,00
<b>Totale oneri:</b>	<b>€ 946,70</b>

#### Note:

La scrivente, al solo scopo di non gravare ulteriormente sulla procedura, non procede all'aggiornamento catastale. Rimane però a disposizione, qualora il prosieguo della procedura lo rendesse necessario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario/i ante ventennio al 19/12/2003.

In forza di atto di compravendita – a rogito di notaio Stefano Leoni, in data 29/01/1999, ai nn. 6857/1098; trascritto a Bergamo, in data 08/02/1999, ai nn. 4733/3639.

### Titolare/Proprietario:



██████████ dal 19/12/2003 al 25/05/2007.

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Grimaldi Nicola, in data 19/12/2003, ai nn. 13610/10112;  
trascritto a Bergamo, in data 09/01/2004, ai nn. 1198/884.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ dal 25/05/2007 al 17/10/2008.

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Baratteri Adriano, in data 25/05/2007, ai nn. 37944/6465;  
trascritto a Bergamo, in data 07/06/2007, ai nn. 36148/20625.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ dal 17/10/2008 al 20/01/2009.

In forza di atto di scissione -

a rogito di notaio Baratteri Adriano, in data 17/10/2008, ai nn. 43180/9633;  
trascritto a Bergamo, in data 27/10/2008, ai nn. 67381/38799.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ dal 20/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Picciolo Santa, in data 20/01/2009, ai nn. 46369/16073;  
trascritto a Bergamo, in data 22/01/2009, ai nn. 3742/2142.

**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 ██████████

contro ██████████;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Baratteri Adriano in data 25/05/2007 ai nn. 37945/6466;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2007 ai nn. 36149/9270;

Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;

Note: l'iscrizione colpiva le particelle 337/723 e 337/730, poi oggetto di variazione

Durata: 8 anni e 6 mesi.

Annotazione presentata il 26/11/2008 nn. 73452/16852 per erogazione a saldo;

Annotazione presentata il 21/02/2019 nn. 9067/1901 per restrizione di beni;

Annotazione presentata il 03/12/2021 nn. 70115/11516 per restrizione di beni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata

a favore di ██████████

contro ██████████

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di notaio Picciolo Santa in data 20/01/2009 ai nn. 46370/16074;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/01/2009 ai nn. 3743/510;

Importo ipoteca: € 612.000,00; Importo capitale: € 340.000,00;

Note: l'iscrizione colpiva la particella 337 sub.746, 747 e 745

Durata: 15 anni

Annotazione presentata il 21-02-2019 ai n.ri 9068/1902 per restrizione dei beni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelativo

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto di sequestro conservativo;

A rogito di Tribunale di Bergamo - Sez. distaccata di Treviglio in data 21/01/2009 ai nn. 16433

iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/01/2009 ai nn. 5370/2905;

l'iscrizione colpiva le particelle 337 sub.736, 737, 738, 739,745, 746, 747, 741 e 742

Annotazione presentata il 05/02/2010 ai n.ri 6716/1793 per revocazione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. 589/2010

iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2010 ai nn. 42786/24515;

Annotata: Annotazione presentata il 21-02-2019 ai nn.9066/1900 per Cancellazione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelativo

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: decreto di sequestro preventivo;

A rogito di Giudice per le Indagini Prelimianari in data 13/03/2012 ai nn. 10278/2008

iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2012 ai nn. 28768/19444.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca legale

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: 0300 Ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973);

A rogito di Equitalia Nord Spa in data 16/12/2014 ai nn. 5918/6814

iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2014 ai nn. 47102/7740.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. 5094

iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2022 ai nn. 44944/29814.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**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:**

u.i. non colpite da detti gravami

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), via IV Novembre n.14/b**

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

Nota: Sentiti gli occupanti l'immobile, pare non sia stato costituito il condominio.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto non sono riportati i millesimi**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Difficilmente Adattabile**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe G**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato energetico allegato all'atto di provenienza non in corso di validità.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** No**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dal titolo abilitativo rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico.

Nel calcolo delle superfici è stata omessa la superficie del piano soppalcato in quanto non conforme alla normativa vigente, non sanabile e di futura demolizione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		<b>40,00</b>		<b>40,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Vista la dimensione dell'unità, non può essere considerata frazionabile, bensì accorpabile a unità residenziali adiacenti.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** dal signor ██████████

Con comodato d'uso stipulato in data 05/08/2021 e non registrato

Tipologia contratto: 9 anni, scadenza 04/08/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****Opponibilità ai terzi:** NO

## Note:

L'immobile sub.746 è oggetto di due contratti di comodato, entrambi datati 05 agosto 2021 ed intestati rispettivamente al signor [REDACTED] e alla signora [REDACTED] madre e figlio).

Fatte le dovute indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Brembate, risulta che nessuno degli intestatari dei comodati abbia residenza nell'immobile qui periziato, in quanto risultano residenti nell'unità immobiliare adiacente ed anch'essa oggetto di stima (lotto n.2).

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di ----;  
Ufficio tecnico di Brembate;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti in zona centrale, da ristrutturare -volumetria- 150/250 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 500/800 €/mq., recenti (5-20 anni) 900/1200 €/mq. e nuovi (classe A) 1500/1700 €/mq.

Altre fonti di informazione:

OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.27/2021, Tecnici operanti nel settore.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Brembate (BG), via IV Novembre n.14/b**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	40,00	€ 900,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.000,00
Valore corpo			€ 36.000,00
Valore accessory			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	40,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per agevolare la vendita e per l'approssimazione della rilevazione delle superfici.

€ 5.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.513,50

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 21.086,50

Valore diritto e quota

€ 21.086,50

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

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

€ 21.086,50

Che si arrotonda a ....

€ 21.100,00

Regime fiscale della vendita: immobile non soggetto ad iva.

Allegati lotto 1:

- 1.1 Documentazione Fotografica;
- 2 Visure catastali e ipotecarie, atto di provenienza;
- 3 Estratto mappa, pgt, nta, titoli abilitativi;
- 4.1 Planimetria catastale;
- 5.1 Comodati d'uso;
- 6 Certificato residenza, stato famiglia.





## Lotto: 002 - Appartamento



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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n.14/b**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 05256400960

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED]



- foglio BS/5, particella 337, subalterno 747,  
indirizzo via IV Novembre n.18, piano 2, comune Brembate,  
categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq, rendita € 262,10.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto non vengono indicati i millesimi di proprietà.

Confini: appartamento part.337/746, fronte su via IV Novembre, unità part. 333, altra u.i. e balcone comune part.337/733, salvo altri.

**Note:**

Errato n.ro civico. L'accesso all'immobile avviene da scala comune contrassegnata col civico 14/b.

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

si



### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buoni), Aree Verdi (limitate), Supermercati (Buoni), Farmacia (Buono), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di 1° grado (Buona), Ospedale (Buono).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste.

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 18 km., Milano a 38 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 2 km.



#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE



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

Nel centro storico del Comune di Brembate, con accesso da una vecchia corte, trilocale posto al secondo piano.

All'immobile si accede da scala in comune ad altre unità, è dotato di ingresso, zona soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, doppia camera e ripostiglio ricavato nel soppalco raggiungibile con scala in legno a pioli installata nel disimpegno.

Le finiture sono economiche e datate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, l'impianto di riscaldamento è autonomo e garantito da generatore interno (caldaia); il tetto è a falde con legno a vista, serramenti interni in tamburato, porta d'ingresso protetta da bussola con porta in ferro, i serramenti esterni appaiono recenti e in pvc.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre.

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero complesso immobiliare necessita di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, adeguamento e svecchiamento.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 110 DIA 8861/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ---

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/07/2007 al n. di prot. 8861

NOTE: - Variante non presentata; - Richiesta agibilità non presentata

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n.14/b**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'unità qui periziata, l'altezza della zona soppalcata è inferiore ai mt. 2,70 dichiarati e vi è una diversa e minore collocazione dei lucernari nel tetto.

Ad oggi non risulta agli atti nessuna richiesta di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare:

- Richiesta di sanatoria e cambio destinazione d'uso dell'area soppalcata, da soggiorno a disimpegno, e cambio d'uso per la cameretta, da camera a ripostiglio, per la diminuita superficie aeroilluminante.

- La zona giorno (cucina/soggiorno) dovrà essere ridimensionata e divisa (con muratura) dalla restante area adibita a ingresso e disimpegno al fine di garantire il corretto rapporto aeroilluminante (si veda regolamento locale d'igiene).

- Aggiornamento nell'elaborato grafico con indicato correttamente il muro divisorio tra cucina e bagno.

Da sopralluogo risulta che il bagno ha inglobato una finestra indicata nella zona giorno.

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo dell'unità e restituzione grafica	€ 384,30
Redazione e presentazione sanatoria	€ 1.921,50
Adeguamento impianti per rilascio certificati conformità	€ 2.200,00
Stesura e presentazione richiesta Agibilità	€ 1.281,00
Diritti comunali per Agibilità	€ 52,00
Sanzione per Sanatoria	€ 1.000,00
Diritti per Sanatoria	€ 78,00
Realizzazione tavolato divisorio tra cucina/soggiorno e ingresso disimpegno, completa di intonaco al civile e porta di comunicazione	€ 2.200,00
<b>Totale oneri: € 9.116,80</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

- L'unità fa parte di un edificio in centro storico di antica formazione e, senza dubbio, la costruzione originaria è antecedente al 1°sett.1967;

è stato poi oggetto di parziale ristrutturazione (interna) con la DIA sopra riportata.

- Nell'atto di provenienza sono stati indicati i seguenti titoli: PC 6698 del 11-05-2005 per la demolizione, DIA prot.1918 del 08-02-2006, DIA prot.11351 del 11-08-2006, DIA prot. 8130 del 22-06-2007, DIA prot.12307 del 19-09-2008 e richiesta di abitabilità. Fatte le dovute indagini si è riscontrato che detti titoli non hanno per oggetto l'immobile ora periziato, bensì altri immobili.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n.14/b**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	di valorizzazione dei tessuti storici - CS
Norme tecniche di attuazione:	Art.31 Grado 3 - Ristrutturazione edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via IV Novembre n.14/b**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da sopralluogo risulta che la zona sopalcata al p.2° ha un h. di mt.2,44 e non mt.2,70 come indicato in planimetria; risultano inoltre indicati alcuni lucernari in posizione errata o inesistenti.

Le altezze riportate in planimetria non corrispondono a quelle rilevate in loco.

Nella planimetria viene indicato il civico 18 in luogo del 14/b.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Sostituzione planimetria aggiornata

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo di precisione dell'unità immobiliare	€ 384,30
Stesura e deposito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo della planimetria catastale aggiornata completa della documentazione necessaria	€ 512,40
Diritti Catastali	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 946,70</b>	

### Note:

La scrivente, al solo scopo di non gravare ulteriormente sulla procedura, non procede all'aggiornamento catastale. Rimane però a disposizione, qualora il prosieguo della procedura lo rendesse necessario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

A [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 19/12/2003.

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Stefano Leoni, in data 29/01/1999, ai nn. 6857/1098; trascritto a Bergamo, in data 08/02/1999, ai nn. 4733/3639.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 19/12/2003 al 17/10/2008.

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Grimaldi Nicola, in data 19/12/2003, ai nn. 13610/10112; trascritto a Bergamo, in data 09/01/2004, ai nn. 1198/884.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ 25/05/2007 al 17/10/2008.

In forza di atto di scissione -

a rogito di notaio Baratteri Adriano, in data 25/05/2007, ai nn. 37944/6465;  
trascritto a Bergamo, in data 07/06/2007, ai nn. 36148/20625.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ dal 17/10/2008 al 20/01/2009.

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Baratteri Adriano, in data 17/10/2008, ai nn. 43180/9633;  
trascritto a Bergamo, in data 27/10/2008, ai nn. 67381/38799.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ dal 20/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Picciolo Santa, in data 20/01/2009, ai nn. 46369/16073;  
trascritto a Bergamo, in data 22/01/2009, ai nn. 3742/2142.

**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 ██████████

contro ██████████

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Baratteri Adriano in data 25/05/2007 ai nn. 37945/6466;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2007 ai nn. 36149/9270;

Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;

Note: l'iscrizione colpiva le particelle 337/723 e 337/730, poi oggetto di variazione

Durata: 8 anni e 6 mesi.

Annotazione presentata il 26/11/2008 nn. 73452/16852 per erogazione a saldo;

Annotazione presentata il 21/02/2019 nn. 9067/1901 per restrizione di beni;

Annotazione presentata il 03/12/2021 nn. 70115/11516 per restrizione di beni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata

a favore di ██████████

contro ██████████ in liquidazione;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di notaio Picciolo Santa in data 20/01/2009 ai nn. 46370/16074;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/01/2009 ai nn. 3743/510;

Importo ipoteca: € 612.000,00; Importo capitale: € 340.000,00;

Note: l'iscrizione colpiva la particella 337 sub. 746, 747 e 745

Durata: 15 anni

Annotazione presentata il 21/02/2019 ai n.ri 9068/1902 per restrizione dei beni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelativo

a favore di ██████████

contro Lavori ██████████

Derivante da: Decreto di sequestro conservativo;

A rogito di Tribunale di Bergamo - Sez. distaccata di Treviglio in data 21/01/2009 ai nn. 16433

iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/01/2009 ai nn. 5370/2905;  
Note: l'iscrizione colpiva le particelle 337 sub.736, 737, 738, 739, 745, 746, 747, 741 e 742  
Annotazione presentata il 05-02-2010 ai n.ri 6716/1793 per revocazione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. 589/2010

iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2010 ai nn. 42786/24515;

Annotata: Annotazione presentata il 21-02-2019 ai nn.9066/1900 per Cancellazione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelativo

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: decreto di sequestro preventivo;

A rogito di Giudice per le Indagini Prelimianari in data 13/03/2012 ai nn. 10278/2008

iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2012 ai nn. 28768/19444.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Ipoteca legale

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: 0300 Ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973);

A rogito di Equitalia Nord Spa in data 16/12/2014 ai nn. 5918/6814

iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2014 ai nn. 47102/7740.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. 5094

iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2022 ai nn. 44944/29814.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**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:**

u.i. non oggetto dei sopra citati gravami.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), via IV Novembre n.14/b**

**Spese di gestione condominiale:**

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

**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: ---.**

Sentiti gli occupanti l'immobile, pare non sia stato costituito il condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto non sono riportati i millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Difficilmente Adattabile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato energetico allegato all'atto di provenienza non in corso di validità.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dal titolo abilitativo rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
Soppalco	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
		<b>77,00</b>		<b>72,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità non può essere oggetto di frazionamento.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da signora [REDACTED]

Con comodato d'uso stipulato in data 07/01/2021

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola (Mi) il 16/03/2021 ai nn.739 serie 3

Tipologia contratto: durata indeterminata, privo di scadenza.

Data di rilascio: non indicata.

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

**Opponibilità ai terzi:** NO

Note: Come risulta dal Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, allegato alla presente relazione, nell'unità immobiliare risiede la signora [REDACTED] in qualità di intestataria del contratto di comodato d'uso gratuito, e i signori [REDACTED] e [REDACTED].

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Gorgonzola;  
Ufficio tecnico di Brembate;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti in zona centrale, da ristrutturare -volumetria- 150/250 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 500/800 €/mq., recenti (5-20 anni) 900/1200 €/mq. e nuovi (classe A) 1500/1700 €/mq.

Altre fonti di informazione:

OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.27/2021, Tecnici operanti nel settore.

**12.3 Valutazione corpi:**
**A. Abitazione di tipo economico [A3]  
Brembate (BG), via IV Novembre n.14/b**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	67,00	€ 900,00	€ 60.300,00
Soppalco	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.800,00
Valore corpo			€ 64.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	72,00	€ 64.800,00	€ 64.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per agevolare la vendita e per l'approssimazione della rilevazione delle superfici.

€ 9.720,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.063,50



**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale  
Valore diritto e quota



€ 45.016,50  
€ 45.016,50

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

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

€ 45.016,50

Che si arrotonda a .....



€ 45.000,00

Regime fiscale della vendita: immobile non soggetto ad iva.

Allegati lotto 2:

- 1.2 Documentazione Fotografica;
- 2 Visure catastali e ipotecarie, atto di provenienza;
- 3 Estratto mappa, pgt, nta, titoli abilitativi;
- 4.2 Planimetria catastale;
- 5.1 Comodato d'uso;
- 6 Certificato di residenza/stato famiglia.



Casnigo, 30-03-2023



L'Esperto alla stima  
**Geom. Giovanna Paganessi**  
-DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE-

