



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 582/2022



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi  
**Codice fiscale:** NVRRCR68M08A794B  
**Studio in:** Via F. Coghetti 120 - 24128 Bergamo  
**Telefono:** 035 242675  
**Email:** [invernizziarchitetto@gmail.com](mailto:invernizziarchitetto@gmail.com)  
**Pec:** [riccardo.invernizzi@archiworldpec.it](mailto:riccardo.invernizzi@archiworldpec.it)



Beni in **Brembate (BG)**  
Località/Frazione  
Via don Seghezzi n. 6

## INDICE

**Lotto: 001 - Trilocale**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Trilocale .....	5
Corpo: Autorimessa.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Trilocale .....	6
Corpo: Autorimessa.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: Trilocale .....	13
Corpo: Autorimessa.....	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: Trilocale .....	14
Corpo: Autorimessa.....	14
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	15
Corpo: Trilocale .....	15
Corpo: Autorimessa.....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
Corpo: Trilocale .....	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
Corpo: Trilocale .....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: Trilocale .....	17
Corpo: Autorimessa.....	17
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	18
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	18
Corpo: Trilocale .....	18
Corpo: Autorimessa.....	18

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>18</b>
Criterio di stima .....	18
Fonti d'informazione .....	18
Valutazione corpi.....	19
Adegamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-05-2023 alle 11:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi

**Data nomina:** 28-11-2022

**Data giuramento:** 29-11-2022

**Data sopralluogo:** 20-01-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Gli accertamenti del CTU: Inizio attività peritali in data 09/12/2022; n. 1 sopralluoghi svolti presso uffici comunali ed Enti; n. 2 proroghe richieste; Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; in data 03/12/2022 richiesta certificati anagrafe; in data 03/12/2022 ritiro certificati cumulativi ufficio demografico; in data 09/12/2022 recupero planimetrie ufficio catasto, Visure, Ispezioni, Estratti; in data 19/12/2022 richiesta Atto Notaio; in data 19/12/2022 ricevuto Atto dal Notaio; in data 20/12/2022 richiesto all'Amministratore prospetto sp. condominiali; in data 21/12/2022 ricevevo sp. cond. bilancio e verbale di assemblea; in data 11/01/2023 sopralluogo preventivo ricognizione dei luoghi; in data 20/01/2023 sopralluogo con il Custode; in data 04/01/2023 richiesta ufficio tecnico accesso agli Atti; in data 20/01/2023 sollecito 01 richiesta uff. tecnico; in data 03/02/2023 sollecito 02 richiesta uff. tecnico; in data 13/02/2023 richiesta di proroga; in data 14/02/2023 proroga concessa; in data 10/03/2022 presa visione Atti concessori presso Ufficio Tecnico; in data 24/03/2023 richiesta di proroga 02; in data 27/02/2023 proroga 02 concessa;

Beni in Brembate (BG)  
Via don Seghezzi n. 6

## Lotto: 001 - Trilocale+Autorimessa

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

**Identificativo corpo:** Trilocale.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6**

Note: Contesto, residenziale, in Condominio denominato "San Pietro" composto da due fabbricati indipendenti, l'unità è posta nel fabbricato B, edificio di tre piani fuori terra, identificato al civico 6, costituito da dodici unità abitative. Il bene è posto, al piano secondo le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo economiche; all'unità sono abbinati parti condominiali comuni (cortile, scale, giardino, etc.); Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

**Quota e tipologia del diritto**

**800/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà Brambilla risulta per quota di 800/1000. Proprietà Mei Tomasi Doriana risulta per quota di 200/1000.

**Eventuali comproprietari:**

**Quota e tipologia del diritto**

**200/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà Brambilla risulta per quota di 800/1000. Proprietà Mei Tomasi Doriana risulta per quota di 200/1000.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Brambilla Roberto 800/1000 Mei Tomasi Doriana 200/1000, foglio 4, particella 1064, subalterno 10, scheda catastale si, indirizzo Via Monte Grappa sn, piano 2, comune Brembate, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5, superficie 101, rendita € 284,05

**Derivante da:** Atto di Compravendita a Rogito Notaio Stefania Russo in data 22/06/2007 Rep. n. 44320, Raccolta n. 22501, trascritto a Bergamo in data 2/07/2007 al n. R.G. n. 42741 e R.P. n. 24234;

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Atto di Compravendita del 22/06/2007 Rep. n. 44320, in merito alle parti condominiali cita: "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale, pari a totali 84,986/1000, sulle parti comuni del fabbricato, in cui sono poste le unità in oggetto, quali risultano dall'art. 1117 c.c.,"

**Confini:** appartamento: da nord in senso orario, prospetto su proprietà comuni, da sud altra proprietà, da sud scale comuni e altra proprietà; salvo altri cantina: da nord in senso orario, proprietà di terzi, da est corridoio comune, da sud vano scale, terrapieno, da ovest terrapieno; salvo altri

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

SI

**Identificativo corpo:** Autorimessa.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via don Seghezzi n. 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**800/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

**Quota e tipologia del diritto**

**200/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Brambilla Roberto 800/1000 Mei Tomasi Doriana 200/1000, foglio 4, particella 1064, subalterno 21, scheda catastale si, indirizzo Via Monte Grappa sn, piano S1, comune Brembate, categoria C/6, classe 1, consistenza 15, superficie 15, rendita € 21,69

**Confini:** autorimessa: da nord in senso orario, proprietà terzi, da est corsello, da sud altra proprietà, da ovest parti comuni; salvo altri

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

SI

**2. DESCRIZIONE**

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

Brembate, noto anche come Brembate di Sotto, è un comune italiano di 8 403 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato nella pianura occidentale ed attraversato dal fiume Brembo, si trova a circa 10 chilometri a sud-ovest dal capoluogo orobico. L'immobile è ubicato presso la località Grignano, posta tra i Comuni di Brembate e Capriate San Gervasio.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi al dettaglio nel vicinato (discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Trezzo D'Adda.

**Attrazioni paesaggistiche:** Sponda del Fiume Brembo. Villaggio di Crespi d'Adda a Capriate san Gervasio..

**Attrazioni storiche:** Santuario di San Vittore, piccola chiesetta in stile romanico risalente al X secolo al di sotto della quale vi è una grotta visitabile in cui vi è, fra l'altro una bella fontanella in pietra di epoca .

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio 16 Km, Casello autostradale A4 di Capriate San Gervasio 2 Km, Stazione di Bergamo 18 Km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Unità posta al piano secondo, salite le scale seconda porta a sinistra. Composta da: cucina di mq. 10,40 (su), soggiorno di mq. 27,40, ripostiglio di mq. 1,75, disimpegno di mq. 4,15, bagno di mq. 8,00, due camere rispettivamente di mq. 10,40 e 16,60, altezza interna m. 2,70; Per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 92,50 a cui aggiungere quota balconi mq. 9,80+3,60 e cantina mq. 11,00 (snr) e 13,25 (slp). Per verifica si veda allegato grafico.

La cantina è ubicata al piano seminterrato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge dalle scale;

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il condominio nella sua interezza è ben tenuto.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterizio+cappa</b> condizioni: <b>non rilevata</b> Note: Sottotetto non accessibile
<i>Solai</i>	tipologia: <b>legno+cappa in cls</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevate</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: vetri doppi
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>porta d'ingresso blindata</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porta blindata
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>non verificata</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>cassa vuota</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>grès porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Bagno e cucina
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevata</b>

<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevato</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornito</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>non rilevata</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>non rilevata</b> conformità: <b>non fornito</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornito</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Richiesta alla proprietà, non fornita
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	attivo
<i>Potenza nominale</i>	< 24 KW
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Richiesta alla proprietà, non fornita
<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>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	1984-09-28
<i>Note</i>	In merito rivolgersi all'amministratore del condominio studio Valois da verificare con il sistema di riscaldamento rilevato "autonomo"
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

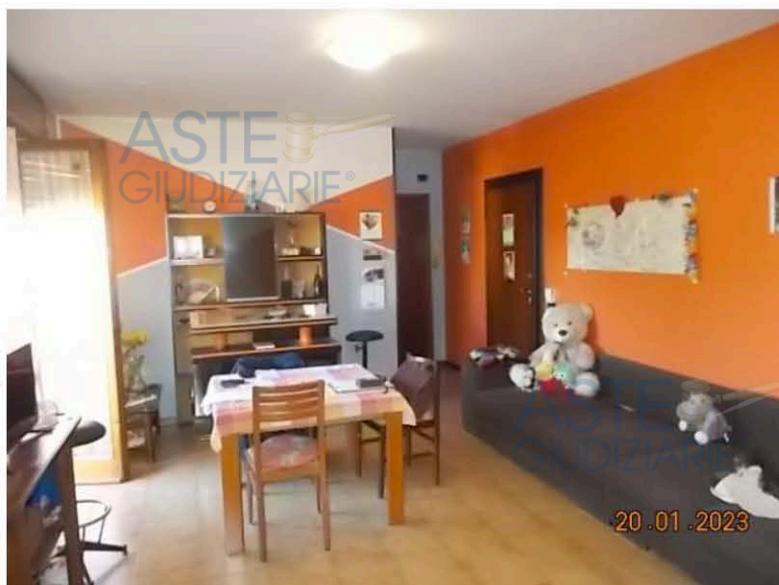
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fabbricato B

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Unità posta al piano seminterrato, il quarto a destra per chi giunge dalle scale, di superficie netta rilevata di mq. 16, (lorda mq. 18), pavimentata con cls liscio, dotata di impianto elettrico; h. m. 2,40; Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il condominio nella sua interezza è ben tenuto.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevate</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornito</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Richiesta alla proprietà, non fornita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Note	
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



box

ASTE  
GIUDIZIARIE®



corsello

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6**

**Numero pratica: C.E. n. 831 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/03/1983 al n. di prot. 831

Rilascio in data 30/06/1983 al n. di prot. 831

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1984 al n. di prot. 4284

**Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6**

**Numero pratica: C.E. n. 3558 variante**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/06/1984 al n. di prot. 3558

Rilascio in data 01/08/1984 al n. di prot. 3558

**Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6**

**Numero pratica: C.E. opere minori n. 716/bis**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere Minori

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/06/1984 al n. di prot. 3558

Rilascio in data 01/08/1984 al n. di prot. 3558

**Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Trilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via don Seghezzi n. 6**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Trilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT .vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 10/07/2012 pubblicato sul BURL n. 3 del 16/01/2013; varianti n. 4; Deliberazione n. 50 del 30/06/2021 Avvio del procedimento di rev
Zona omogenea:	R2 Ambiti Consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 - Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie omogenee - R2
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:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via don Seghezzi n. 6**

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:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** Trilocale.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6**

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

**Identificativo corpo:** Autorimessa.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via don Seghezzi n. 6**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/1984 al 21/06/2007. In forza di Atto di assegnazione s soci odi Cooperativa Edilizia - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/06/2007 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/06/2007 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: Accertato dal CTU

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Trilocale

**Titolare/Proprietario:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Trilocale

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 29/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Importo capitale: € 187500.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Trilocale



## 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:** Trilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

Dalle verifiche non emergono gravami

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

Dalle verifiche non emergono gravami

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Trilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 900.

**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:** Sì. Condominio "San Pietro" gestito da studio Valois Amministrazioni Immobili di Ciserano Bg le rate NON risultano saldate con un debito totale di €. 8.253 al quale si dovranno calcolare gli ultimi due esercizi NON Sono state deliberate spese straordinarie; La gestione ordinaria ammonta a circa €. 900,00 annuali.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Stefania Russo, Repertorio n. 44320, sono descritte le parti ad uso comune, "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale, pari a totali 84,986/1000, sulle parti comuni del fabbricato, in cui sono poste le unità in oggetto, quali risultano dall'art. 1117 c.c.,..."

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

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

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

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

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: Trilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
Terrazzo/Portico	sup lorda di pavimento	14,00	0,33	4,62
Cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
		<b>119,00</b>		<b>99,87</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Brembate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 920

**Accessori:**

Trilocale 1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi	Posto al piano interrato/terra Composto da scale, cortile, corsello, giardino Sviluppa una superficie complessiva di millesimale mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 750
---	--

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</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.

totetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Brembate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 630

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Trilocale**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per confronto;

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Brembate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 26 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2020, immobili residenziali (semi recenti) valore min-

imo e massimo in €/mq 500,00/800,00, in funzione della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne. Box mq. 15 valori min/max €. 10.000/15.000.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), quotazioni immobiliari per unità residenziali abitazioni, valori di parametro min/max, €/mq 740,00/920,00. - Box €/mq 510,00/630,00. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che caratteristiche del fabbricato si prende come prezzo la Media tra i valori mediati tra il mercato libero €/mq (500+800)/2= €/mq 650 e i valori riportati da OMI (abitazione economica) sopraccitati, 1 semestre 2022 periferici, min/max pari a €/mq (740+920)/2= €/mq 830; sommano €/mq (650+830)/2= €/mq 740 il valore è confermato per: lo stato manutentivo, il contesto del condominio;

Per l'autorimessa il Listino sopraccitato riporta a corpo valori medi a corpo €.(€. 10.000+15.000)/2= €. 12.500; Valori Omi con la media €/mq (510+630)/2= €/mq 570; sommano per una autorimessa standard di mq. 15, per un controvalore di €/mq (833+570)/2= €/mq 700, valore confermato;

;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Brembate;

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Brembate, di riferimento per l'andamento del mercato, a Novembre 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,69 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 13,21% rispetto a Novembre 2021 (€ 8,86 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Brembate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 8,86 al metro quadro.

A Novembre 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Brembate è stato di € 1.171 al metro quadro, rispetto ai € 1.465 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Brembate è stato di € 7,69 mensili al metro quadro, rispetto ai € 9,06 della media provinciale.

(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Brembate)

.

.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Trilocale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi**

**Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.903,80.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	92,00	€ 740,00	€ 68.080,00
Terrazzo/Portico	4,62	€ 740,00	€ 3.418,80
Cantina	3,25	€ 740,00	€ 2.405,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.903,80
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 73.903,80
Valore accessori			€ 750,00
Valore complessivo intero			€ 74.653,80

Valore complessivo diritto e quota	€ 74.653,80
------------------------------------	-------------

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	18,00	€ 700,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Trilocale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi	99,87	€ 74.653,80	€ 74.653,80
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.088,07
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 17.450,76
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 54.914,97
Valore diritto e quota	€ 54.914,97

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

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

€ 54.914,97

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Allegati**

- 1) A.R., Mail, Richieste;
- 2) Schede; Visure;
- 3) Estratti; PGT; C.E.; Rilievo;
- 4) Ispezioni Ipotecarie; Atti; Spese cond.;
- 5) OMI; Valore Listino; Stato Civile e Famiglia;
- 6) Rappresentazione Fotografica;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

31-03-2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto alla stima  
**Arch. Riccardo Invernizzi**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®