

Beni in Grumello Del Monte (BG)  
via Brescia n° 60

**Lotto: 002 - Appartamento posto al piano terra con annessa area esclusiva e lavanderia/ripostiglio/autorimessa al piano interrato**

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brescia n° 60

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Brescia n° 60 - 24064 Grumello del Monte (BG) - Stato Civile: libero

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) - C.F. [REDACTED] e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) - C.F. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 cadauno., foglio 9, particella 7504, subalterno 3, indirizzo via Brescia sn, piano S1 - T, comune Grumello del Monte, categoria A2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq 114 (totale escluse aree esterne mq 97), rendita € 697,22.

Confini: a nord via Brescia; a est mappale 6711; a sud sub 1; ad ovest sub 2.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) - C.F. [REDACTED] e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) - C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 cadauno., foglio 9, particella 7504, subalterno 9, indirizzo via Don Gnocchi sn, piano S1, comune Grumello del Monte, categoria C6, classe 3, consistenza mq 40, superficie mq 44, rendita € 72,30.

Confini: a nord sub 3; a sud sub 10; ad ovest sub 15.

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo la diversa numerazione civica del Comune di Grumello del Monte, che di fatto risulta essere per l'abitazione n° 60 anziché sn. E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 27.04.2022 n° 22770114.

**2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Polizia Locale, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Centro sportivo comunale, Biblioteca, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Asilo nido, Scuola secondaria di 2° grado, Centro sportivo, Aree a verde, Campo di calcio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/industriali/artigianali.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 21, Autostrada Km 12, Stazione ferroviaria Km 2,2, Pullman Km 0,5.

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A**

Proprietà per la quota di 1/2 di appartamento, posto al piano terra, costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n° 2 camere e area esclusiva, con annessi disimpegno/lavanderia/ripostiglio e autorimessa al piano interrato, sito in Grumello del Monte (BG) - via Brescia n° 60.

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel periodo 2004/2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 (piano interrato) e m 2,70 (piano terra)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto c.a./laterizio/predalles
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a./muratura
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno/ferro (blindata) condizioni: <b>buone</b> Note: Porta di accesso U.I.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: <b>buone</b>
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: <b>buone</b>

<b>Idrico</b>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Telefonico</b>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<b>Termico</b>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame/ferro</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004/2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta P.Z. s.n.c. (via Dandolo n° 33 - 25030 ADRO) in data 07.06.2005.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004/2005 e sostituzione caldaia nel 2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta GORGA Davide (via Quadri Trav. 1 n° 80 - 25031 CAPRIOLO) in data 16.05.2005. Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta MAGRI Mirco (via Tironi n° 16/A - 24060 CHIUDINO) in data 28.11.2021.











### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 2244/2003 e successive varianti.**

Intestazione: Immobiliare R. PIU' s.n.c.

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori di costruzione edificio residenziale in attuazione al PL-C3/4 (lotto 4).

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 05/12/2003 al n. di prot. 11780.

Rilascio in data 11/05/2004 al n. di prot. 11780.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'istanza per il rilascio dell'agibilità risulta presentata al protocollo comunale in data 15.06.2005 n° 5083.

La stessa si intende attestata per trascorso termine di legge (silenzio assenso).

**Numero pratica: 5/2005**

Intestazione: Immobiliare R. PIU' s.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: di variante al PdC n°2244/2003 del 11.05.2004.

Presentazione in data 21/05/2005.

**Numero pratica: 32/2005**

Intestazione: Immobiliare R. PIU' s.n.c.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori di variante al PdC n°2244/2003 del 11.05.2004.

Presentazione in data 11/04/2005 al n. di prot. 2924.

Rilascio in data 19/04/2005 al n. di prot. 3318.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brescia n° 60**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brescia n° 60**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 08.11.2011 n° 35 e successive varianti
Ambito:	R2.1 - Comparti residenziali edificati intensivi
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione residenziale
Estremi delle convenzioni:	Atto rogato dal notaio Dott.ssa NOSARI Mariafranca in data 30/11/2000 rep. n° 69793, registrato a Bergamo il 19.12.2000 n° 13815 serie 1 e trascritto a Bergamo il 29.12.2000 nn. 50304/36866.
Obblighi derivanti:	Da convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brescia n° 60**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari:** [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) proprietari ante ventennio al 28/11/2002, in forza di denuncia di successione, a rogito di Ufficio del Registro di Bergamo 1 in data 31/10/1996 n. 2046/volume 96, trascritto a Bergamo in data 27/08/2009 ai nn. 54624/34353.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

**Proprietario:** [REDACTED] ([REDACTED]) - C.F. [REDACTED], dal [REDACTED] al [REDACTED] in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott.ssa NOSARI Mariafranca, in data 28/11/2002 rep. n° 78770/11548, trascritto a Bergamo in data 18/12/2002 ai nn. 56093/39983.

Note: Acquisto aree edificabili facenti parte di Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione stipulata con il Comune di GRUMELLO DEL MONTE in data 30/11/2000 rep. n° 69793, registrata a Bergamo il 19.12.2000 n° 13815 serie 1 e trascritta a Bergamo il 29.12.2000 nn. 50304/36866, a rogito del notaio Dott.ssa NOSARI Mariafranca.

**Proprietario:** [REDACTED] ([REDACTED]) - C.F. [REDACTED], dal [REDACTED] al [REDACTED] in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. LUOSI Luigi, in data 06/11/2003 rep. n° 106324, trascritto a Bergamo in data 21/11/2003 ai nn. 60613/37581.

Note: Acquisto aree edificabili facenti parte di Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione stipulata con il Comune di GRUMELLO DEL MONTE in data 30/11/2000 rep. n° 69793, registrata a Bergamo il 19.12.2000 n° 13815 serie 1 e trascritta a Bergamo il 29.12.2000 nn. 50304/36866, a rogito del notaio Dott.ssa NOSARI Mariafranca.

**Proprietario:** [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) - C.F. [REDACTED] e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) - C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 cadauno, dal 16/06/2005 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

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 Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di notaio [REDACTED] rep. n° [REDACTED] iscritto a Bergamo [REDACTED].

Importo ipoteca: € 225.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] iscritto a Bergamo in data [REDACTED]

Importo ipoteca: € 199.800,00.

Importo capitale: € 176.852,08.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da [REDACTED] in data [REDACTED] n. [REDACTED] iscritto a Bergamo in data [REDACTED] n. [REDACTED]

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 14.816,12.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] r.l. contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario a rogito di [REDACTED] Tribunale di Bergamo in data [REDACTED] trascritto a Bergamo in data [REDACTED] n. [REDACTED]

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

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grumello Del Monte (BG), via Brescia n° 60**

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 200,00.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** Non risulta ad oggi nominato l'Amministratore condominiale. Per quanto attiene i beni di interesse comune (illuminazione, rampa di accesso e corsello box) le spese vengono di volta in volta ripartite tra i condomini. Millesimi di proprietà: 1) abitazione (168); 2) autorimessa (65).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Necessitano modifiche interne all'unità immobiliare e alle parti comuni.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

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

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

**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno/Cucina	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
Disimpegno	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Camera 1	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Bagno	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Camera 2	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Disimpegno (S1)	sup lorda di pavimento	4,50	0,70	3,15
Lavanderia (S1)	sup lorda di pavimento	5,50	0,70	3,85
Ripostiglio (S1)	sup lorda di pavimento	15,00	0,70	10,50
	<b>mq</b>	<b>101,00</b>		<b>93,50</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: 2-2021

Zona: Grumello del Monte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

**Accessori:**

A1. Autorimessa	Identificato al n. Foglio 9 mappale 7504 sub 9 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 42 mq Valore a corpo: € 25.000,00
A2. Giardino/Area esclusiva	Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di 200 circa mq Valore a corpo: € 7.000,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]

Note: Il bene risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2.

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Grumello del Monte (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1.100,00-1.500,00.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso Giardino/Area esclusiva Grumello Del Monte (BG), via Brescia n° 60**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno/Cucina	33,00	€ 1.300,00	€ 42.900,00
Disimpegno	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Camera 1	17,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00
Bagno	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Camera 2	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
Disimpegno (S1)	3,15	€ 1.300,00	€ 4.095,00
Lavanderia (S1)	3,85	€ 1.300,00	€ 5.005,00



Ripostiglio (\$1)	10,50	€ 1.300,00	€ 13.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.550,00
arrotondamento detrazione di € 550,00			€ -550,00
Valore corpo			€ 121.000,00
Valore accessori			€ 32.000,00
Valore complessivo intero			€ 153.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso Giardino/Area esclusiva	93,50	€ 153.000,00	€ 76.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 153.000,00

Valore diritto e quota € 76.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

**Allegati LOTTO 2**

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Foglio 9 mappale 7504 sub 3)
- n° 2 - Visura catastale box (Foglio 9 mappale 7504 sub 9)
- n° 3 - Estratto mappa (Foglio 9 mappale 7504)
- n° 4 - Elaborato planimetrico (Foglio 9 mappale 7504)
- n° 5 - Scheda catastale abitazione (Foglio 9 mappale 7504 sub 3)
- n° 6 - Scheda catastale box (Foglio 9 mappale 7504 sub 9)
- n° 7 - Comune Grumello del Monte - Estratto PGT (PdR)
- n° 8 - PdC 11.05.2004 n° 2244-2003 - Edificio residenziale
- n° 8-A - Tav. A02 - Planimetrie
- n° 8-B - Tav. A04 - Piante
- n° 9 - DIA 11.04.2005 n° 32 - Variante a PdC 11.05.2004 n° 2244-2003
- n° 9-A - Prospetti
- n° 9-B - Comune Grumello del Monte - Presa atto DIA n° 32-2005 - 19.04.2005
- n° 10 - Richiesta abitabilità - 15.06.2005 prot. n° 5083
- n° 11 - Foto

**Allegati comuni a tutti i lotti**

A) - Certificato residenza-famiglia-stato civile - 01.03.2022

Brembate, 02.05.2022

L'Esperto alla stima  
Arch. Calogero ROMANO