



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 13/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Codice fiscale: PNZCST71R26F205I
Studio in: via Locatelli 62 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 0787780
Email: studio@cristianopanzeri.archi
Pec: c.panzeri@archiworldpec.it



Beni in **Brusaporto (BG)**

Località/Frazione

Via Adda, n. 4

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione e locali accessori**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Abitazione e locali accessori	5
Corpo: B - Box	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Abitazione e locali accessori	6
Corpo: B - Box	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - Abitazione e locali accessori	10
Corpo: B - Box	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A - Abitazione e locali accessori	11
Corpo: B - Box	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A - Abitazione e locali accessori	12
Corpo: B - Box	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: A - Abitazione e locali accessori e B - Box	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A - Abitazione e locali accessori	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A - Abitazione e locali accessori	14
Corpo: B - Box	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: A - Abitazione e locali accessori	15
Corpo: B - Box	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16

Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2025 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri

Data nomina: 18-03-2025

Data giuramento: 20-03-2025

Data sopralluogo: 16-05-2025

Cronologia operazioni peritali: - sopralluogo presso l'immobile, in data 16/05/2025, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione e dei locali accessori, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brusaporto, in data 05/09/2024 per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che le unità immobiliari oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - comunicazioni con l'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo agli esecutati, relativamente agli immobili oggetto di stima; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato; - in data 06/10/2025 è stata comunicata la riunione delle procedure esecutive, comprendendo pertanto anche l'autorimessa che inizialmente non era stata inserita nell'atto di pignoramento.

Beni in **Brusaporto (BG)**
Via Adda, n. 4

Lotto: 001 - Abitazione e locali accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione e locali accessori.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adda, n. 4

Note: Trattasi di abitazione a piano terra accessibile da camminamento comune e di locali accessori per-tinenziali accessibile direttamente dall'abitazione stessa.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 4003, subalterno 11, indirizzo Via Adda, 4, piano T-S1, comune B223, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 106 mq, rendita € € 588,76

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 45,37/1000 (millesimi generali - tabella millesimale fornita dall'amministratore condominiale)

Confini: - Appartamento e giardino: partendo da nord in senso orario, altra unità immobiliare (sub. 704), strada pubblica (via Ticino), altra proprietà, altra unità immobiliare (sub. 9), passaggio pedonale comune (sub. 4). - Locali accessori a piano interrato: partendo da nord in senso orario, box di proprietà (sub. 33), terrapieno, box di altra proprietà (sub.32); corsello comune (sub. 1).

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Adda, n. 4

Note: Trattasi di box singolo, accessibile dal corsello comune

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 4003, subalterno 33, indirizzo Via Adda, 6, piano S1, comune B223, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € € 38,27

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 33,45/1000 (millesimi box - tabella millesimale fornita dall'amministratore condominiale)

Confini: Partendo da nord in senso orario, box di altra proprietà (sub. 34), terrapieno, altra unità immobiliare di proprietà (sub. 11), corsello comune (sub. 1).

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

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

L'immobile oggetto di procedura è posto nel Comune di Brusaporto (BG), centro abitato di medio-piccole dimensioni che conta circa 5.500 abitanti. Il comune è situato nell'hinterland bergamasco, in prossimità degli ultimi colli della Val Cavallina e dista circa 10 chilometri a est dal centro del capoluogo orobico. Confina con i comuni di Albano Sant'Alessandro, Bagnatica e Seriate.

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Parco pubblico San Martino, Centro sportivo di Brusaporto

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 400 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Abitazione e locali accessori**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale, composto da n. 4 edifici isolati, la cui realizzazione si è conclusa nel 2001.

Il fabbricato ricomprendente le unità immobiliari oggetto di stima, ha una sagoma pressoché rettangolare è elevato a quattro piani fuori terra, con autorimesse pertinenziali e locali accessori situati al piano interrato.

L'accesso pedonale al complesso avviene dalla via Adda, al civico 4, dal quale poi si diramano i camminamenti conducenti agli ingressi delle unità immobiliari; l'accesso carrabile avviene sempre dalla via Adda ma al civico 6, dal quale parte lo scivolo comune di ingresso al piano interrato.

Si segnala un recente intervento di riqualificazione energetica (cd. superbonus 110%) che ha comportato la realizzazione del rivestimento a cappotto sulle pareti esterne e l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura.

Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di realizzazione (vedasi descrizione di dettaglio in seguito) e si presenta in generale in buono stato di conservazione, sia per quanto attiene a quanto visionabile dall'esterno, giusto il sopra citato recente intervento di riqualificazione energetica, sia per quanto riguarda l'interno delle unità immobiliari.

Superficie complessiva di circa mq **260,30**

E' posto al piano: Terra (abitazione) - Interrato (locali accessori)

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di via Adda; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di perizia è compresa nel blocco posto a nord-est del complesso.

Trattasi di appartamento posto al piano terra, con triplice affaccio nord/ovest-sud/ovest-sud/est, che consta nello specifico di: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio, disimpegno e unico bagno.

Sono pertinenza dell'abitazione i cortili esclusivi in lato nord/ovest-sud/ovest-sud/est, il ripostiglio e la lavanderia/wc a piano interrato, raggiungibili dalla scala interna di collegamento con l'appartamento a piano terra.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile tinteggiato;
- bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca;
- lavanderia/wc con vaso, lavatoio e box doccia;

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà degli esecutati.

Si segnala infine la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento, ad oggi quindi non funzionante.

In generale l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conversazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello pedonale condominiale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: Legno con specchiature a vetro camera protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: non verificato coibentazione: rivestimento a cappotto rivestimento: intonaco condizioni: ottime Note: Si segnala l'intervento recente di riqualificazione energetica nell'ambito del cd. superbonus 110%
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina, camere, ripostiglio e disimpegno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Bagno, ripostiglio e lavanderia/wc a

	piano interrato
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: da normalizzare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno, cucina e lavanderia materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma
<i>Energia solare</i>	tipologia: pannelli fotovoltaici in copertura condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma Note: Si segnala l'installazione di pannelli fotovoltaici nell'ambito del recente intervento di riqualificazione energetica (cd. super-bonus 110%)
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: presumibilmente a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	E' stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Box**

Vedasi descrizione corpo A

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di via Adda; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di box a piano interrato accessibile da corsello coperto comune che si attesta sulla via Adda al civico 6. Ha capacità di parcheggio per una sola autovettura ed eventualmente per un motociclo. L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione. Lo stato di manutenzione/conservazione del bene risulta sufficiente

Si segnala inoltre la presenza di materiale vario e attrezzature di proprietà presumibilmente degli esecutari.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante manuale materiale: alluminio condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre predelles a vista condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	E' stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adda, n. 4

Numero pratica: 2168

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di palazzina ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/1999 al n. di prot. 5820

Rilascio in data 22/12/1999 al n. di prot. 9062

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e locali accessori e B - Box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adda, n. 4

Numero pratica: 143/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Prima variante alla C.E. 2168 del 22/12/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2001 al n. di prot. 4811

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2001 al n. di prot. 6864

NOTE: Presa d'atto del 03/08/2001

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e locali accessori e B - Box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adda, n. 4

Numero pratica: 7/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Seconda variante alla C.E. 2168 del 22/12/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/02/2002 al n. di prot. 1213

NOTE: Presa d'atto del 21/03/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e locali accessori e B - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione e locali accessori.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adda, n. 4

Conformità edilizia:

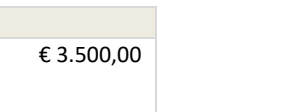
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione del locale lavanderia/wc a piano interrato e della relativa parete divisoria con il ripostiglio. Il giardino esclusivo risulta per gran parte pavimentato mentre negli elaborati di progetto autorizzativi, parte di questo doveva essere lasciato a verde, presumibilmente per rientrare nei parametri della superficie drenante.

Regolarizzabili mediante: C.i.l.a. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Varianti interne per esatta rappresentazione delle partizioni interne a piano interrato; demolizione di porzione di pavimentazione esterna nell'ambito del cortile esclusivo, con successiva formazione di prato, così come da elaborati grafici autorizzativi.

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzazione opere interne e area pavimentata esterna (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione)	€ 3.500,00
Opere per rimozione pavimentazione e formazione prato	€ 8.000,00
Totale oneri: € 11.500,00	

Note: Si precisa che altre minime differenze sulla dimensione dei locali sono comunque riconducibili alle tolleranze costruttive e pertanto non costituiscono difformità.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Trattandosi di unità immobiliare posta in fabbricato condominiale, si precisa che sono state condotte verifiche di conformità inerenti la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento mentre NON sono state condotte verifiche complessive e/o omnicomprensive inerenti l'intero fabbricato condominiale ivi compresa la bontà dei recenti lavori di efficientamento energetico condotti, di cui si è preso solo atto, che pertanto devono intendersi verificati/legittimati sotto la esclusiva responsabilità dei professionisti e progettisti che ne hanno verificato - ognuno per le proprie competenze - le condizioni di esecuzione e che hanno eseguito e asseverato l'opera.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Adda, n. 4

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

Note: Trattandosi di unità immobiliare posta in fabbricato condominiale, si precisa che sono state condotte verifiche di conformità inerenti la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento mentre NON sono state condotte verifiche complessive e/o omnicomprensive inerenti l'intero fabbricato condominiale ivi compresa la bontà dei recenti lavori di efficientamento energetico condotti, di cui si è preso solo atto, che pertanto devono intendersi verificati/legittimati sotto la esclusiva responsabilità dei professionisti e progettisti che ne hanno verificato - ognuno per le proprie competenze - le condizioni di esecuzione e che hanno eseguito e asseverato l'opera.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione e locali accessori.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adda, n. 4

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC. n. 12 del 22/04/2024 - b.u.r.l. n. 24 del 12/06/2024
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 C n.t.a. piano delle regole
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica (Piano di lottizzazione)
Estremi delle convenzioni:	Atto rep. 9424 del 10/01/1995 notaio OMISSIS (P.L. Centro Civico Commerciale) e atto rep. 8982 del 21/12/1994 (P.L. Sorte)
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Trattandosi di unità immobiliare posta in fabbricato condominiale, si precisa che sono state condotte verifiche di conformità inerenti la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento mentre NON sono state condotte verifiche complessive e/o omnicomprensive inerenti l'intero fabbricato condominiale ivi compresa la bontà dei recenti lavori di efficientamento energetico condotti, di cui si è preso solo atto, che pertanto devono intendersi verificati/legittimati sotto la esclusiva responsabilità dei professionisti e progettisti che ne hanno verificato - ognuno per le proprie competenze - le condizioni di esecuzione e che hanno eseguito e asseverato l'opera.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Adda, n. 4

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC. n. 12 del 22/04/2024 - b.u.r.l. n. 24 del 12/06/2024
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 C n.t.a. piano delle regole
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica (Piano di lottizzazione)
Estremi delle convenzioni:	Atto rep. 9424 del 10/01/1995 notaio Giannetta (P.L. Centro Civico Commerciale) e atto rep. 8982 del 21/12/1994 (P.L. Sorte)
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Trattandosi di unità immobiliare posta in fabbricato condominiale, si precisa che sono state condotte verifiche di conformità inerenti la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento mentre NON sono state condotte verifiche complessive e/o omnicomprensive inerenti l'intero fabbricato condominiale ivi compresa la bontà dei recenti lavori di efficientamento energetico condotti, di cui si è preso solo atto, che pertanto devono intendersi verificati/legittimati sotto la esclusiva responsabilità dei professionisti e progettisti che ne hanno verificato - ognuno per le proprie competenze - le condizioni di esecuzione e che hanno eseguito e asseverato l'opera.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione e locali accessori.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adda, n. 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione del locale lavanderia/wc a piano interrato e della relativa parete divisoria con il ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate	€ 450,00
Totale oneri: € 450,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si segnala che la variazione catastale è in corso di esecuzione e sarà oggetto di integrazione della presente perizia.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Adda, n. 4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/09/2001 al 08/11/2001. In forza di Costituzione società.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; tra-
scritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e locali accessori e B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2001 ai nn. OMISSIS in data 19/11/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 206582,76; Note: Ipoteca rinnovata con iscrizione del 03/11/2021 ai nn. 62784/9682.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2001 ai nn. OMISSIS in data 03/11/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2023 ai nn. OMISSIS in data 02/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 215648,28.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/01/2024 ai nn. OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 394973,64.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e locali accessori e B - Box

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 e locali accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brusaporto (BG), Via Adda, n. 4

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione e locali accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brusaporto (BG), Via Adda, n. 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 580,52.

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: € 1622,19. L'amministratore ha comunicato che non sono state deliberate spese straordinarie.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 45,37/1000 (millesimi generali - tabella millesimale fornita dall'amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'abitazione a piano terra risulta accessibile mentre non lo sono i locali accessori a piano interrato in quanto sulla scala interna non è installato il dispositivo servoscala o piattaforma elevatrice.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brusaporto (BG), Via Adda, n. 4

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: Vedasi corpo A

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 33,45/1000 (millesimi box - tabella millesimale fornita dall'amministratore condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Lo scivolo comune di accesso al piano interrato risulta avere una pendenza eccessiva per poter essere usufruita da persone diversamente abili. Tuttavia è utilizzabile l'ascensore condominiale che serve anche il piano interrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione e locali accessori

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a piano terra	sup lorda di pavimento	83,50	1,00	83,50
Giardino esclusivo 1	sup lorda di pavimento	35,00	0,10	3,50
Giardino esclusivo 2	sup lorda di pavimento	108,70	0,10	10,87
Locali accessori a piano interrato	sup lorda di pavimento	33,10	0,60	19,86
		260,30		117,73

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: 2-2024

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Identificativo corpo: B - Box

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: 2-2024

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene opportuno accorpare abitazione e box in unico lotto, in modo da non diminuire il valore di mercato dell'appartamento, che abbinato ad un box di pertinenza risulta sicuramente più appetibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione e locali accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brusaporto (BG), Via Adda, n. 4

Occupato da OMISSIS

Note: Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, hanno evidenziato che all'attualità non vi è annotato alcun contratto di locazione in essere riguardante gli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brusaporto (BG), Via Adda, n. 4

Occupato da OMISSIS

Note: Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, hanno evidenziato che all'attualità non vi è annotato alcun contratto di locazione in essere riguardante gli immobili oggetto di stima.

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

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brusaporto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024

(appartamenti 5-20 anni)

valore minimo €/mq 1.400

valore massimo €/mq 1.900

pertanto valore medio €/mq 1.650

(appartamenti 21-50 anni)

valore minimo €/mq 800

valore massimo €/mq 1.400

pertanto valore medio €/mq 1.100

(box)

valore minimo € 13.000

valore massimo € 16.000

pertanto valore medio € 14.500

Listino Case e Terreni 2024

(appartamenti non recenti 15-40 anni)

valore minimo €/mq 1.000

valore massimo €/mq 1.500

pertanto valore medio €/mq 1.250

(box)

valore minimo € 14.000

valore massimo € 17.000

pertanto valore medio € 15.500;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione e locali accessori. Abitazione di tipo civile [A2]

Brusaporto (BG), Via Adda, n. 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 188.368,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Abitazione a piano terra	83,50	€ 1.600,00	€ 133.600,00
Giardino esclusivo 1	3,50	€ 1.600,00	€ 5.600,00
Giardino esclusivo 2	10,87	€ 1.600,00	€ 17.392,00
Locali accessori a piano interrato	19,86	€ 1.600,00	€ 31.776,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 188.368,00
Valore Finale			€ 188.368,00
Valore corpo			€ 188.368,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 188.368,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 188.368,00

**B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brusaporto (BG), Via Adda, n. 4**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione e locali accessori	Abitazione di tipo civile [A2]	117,73	€ 188.368,00	€ 188.368,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 10.168,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.950,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 181.249,60

Valore diritto e quota

€ 181.249,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 181.249,60

Allegati

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Documentazione fotografica;
- doc. 4 - Documentazione catastale;
- doc. 5 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Brusaporto;
- doc. 6 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc. 7 - Atto d'acquisto a firma notaio Schiantarelli;
- doc. 8 - Ispezioni ipotecarie;
- doc. 9 - Comunicazione Agenzia delle Entrate in relazione ai contratti d'affitto;
- doc. 10 - Comunicazione Amministratore Condominiale.

10-10-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Cristiano Panzeri