



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 161/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Codice fiscale: TRSGMN67E41A794U
Studio in: via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231743
Fax: 035 231743
Email: germana.trussardi@libero.it
Pec: germana.trussardi@archiworldpec.it



Beni in Nembro (BG)
Località/Frazione
Via Giuseppe Garibaldi 30

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: A	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	16
Regime fiscale della vendita	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2025 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi

Data nomina: 30-05-2025

Data giuramento: 04-06-2025

Data sopralluogo: 30-06-2025

Cronologia operazioni peritali: 04.06.2025 Giuramento e presa visione della documentazione agli atti; in pari data recupero della planimetria catastale; 05.06.2025 e 10.06.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo per visione e verifica degli atti di compravendita ed estrazione telematica delle visure ipotecarie; 10.06.2025 recupero atto di matrimonio della pignorata presso Comune di Vertova; 21.07.2025 recupero visure catastali ed elaborato planimetrico; in pari data invio richiesta accesso atti al Comune di Nembro; 30.06.2025 sopralluogo presso l'unità con misurazioni e fotografie; 11.09.2025 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nembro per verifica delle conformità urbanistiche ed edilizie; in pari data recupero presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nembro del contestuale certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia dei pignorati; successivamente verifiche ed accertamenti sulle valutazioni immobiliari e completamento della perizia.

Beni in Nembro (BG)
Via Giuseppe Garibaldi 30

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Garibaldi 30

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si fa presente che, a detta del pignurato, sig.

OMISSIS, la sig.ra OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nata in OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato OMISSIS

Proprieta' 1/2,

foglio 19, particella 3385, subalterno 710, scheda catastale SI, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi, piano 3, comune Nembro, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 51 mq, rendita € 216,91 Euro

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 119,38 - forniti dall'amministratore di condominio

Confini: Prospetto su copertura al piano sottostante - disimpegno comune - mappale 3385/718 - prospetto su strada

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

I dati corrispondono

Note generali: Si fa presente che nell'elaborato planimetrico è stato riscontrato un errore inerente le parti comuni, in quanto il subalterno 716 (parti comuni) è stato parzialmente invertito con il subalterno 709 (negozi), al piano terra.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità oggetto di pignoramento è ubicata al terzo e ultimo piano di un edificio di antica formazione, denominato "Condominio Primavera", posto nel centro storico di Nembro, con affaccio principale su via Giuseppe Garibaldi e accesso pedonale da cortile interno comune. L'accesso pedonale avviene al civico 30. La zona ha vocazione residenziale con negozi o piccole attività artigianali a piano terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale-commerciale 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: Palazzo del Comune di Nembro (300 metri), Poste (230 metri), Scuola primaria (400 metri), Parrocchia (350 metri), Cineteatro San Filippo Neri (400 metri), Centro sportivo (1100 metri)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 10 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco nazionale di interesse sovracomunale Naturalserio (PLIS) - Parco delle Orbie Bergamasche .

Attrazioni storiche: Chiesa Madonna dello Zuccarello - Chiesa di Santa Maria in Borgo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione autobus 700 metri, Fermata autobus più vicina 270 metri, Stazione TEB 700 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio è posto al terzo piano di un edificio di antica formazione situato nel centro storico di Nembro e composto da quattro piani fuori terra occupati da due negozi e sette unità abitative. L'unità pignorata è composta da un vano soggiorno/pranzo, da cucina, piccolo balcone, disimpegno, bagno e camera. Ha accesso pedonale da via Giuseppe Garibaldi n. 30 attraverso portone in legno, vano coperto e cortile comune posto a diverse quote, collegate da scale, in battuto di cemento. La scala interna all'edificio è ad una rampa e in alcuni punti il soffitto è piuttosto basso. L'alloggio ha pavimentazione e rivestimenti di bagno e cucina in ceramica, le pareti sono a civile, imbiancate e presentano distacchi in alcuni punti e macchie in altri. Il terrazzino manca di pavimentazione. Il soffitto mansardato è rivestito con perlinatura in legno tinteggiata di bianco; sembra esistere isolamento interno nella copertura come si evince dallo spessore del lucernario presente nel bagno. I sanitari, di tipo vecchio, sono costituiti da wc, bidet, lavabo a colonna e piatto con box doccia. La porta d'ingresso è di tipo normale.

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 3385/710; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 di media essendo all'ultimo piano mansardato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio condominiale presenta facciata su strada in condizioni manutentive sufficienti, mentre la facciata aggettante sul cortile interno e gli spazi comuni, tra cui il vano scale, si presentano scrostati e necessitano di interventi di ripristino e sistemazione. L'unità residenziale pignorata è abitabile, ma necessita anch'essa di interventi manutentivi di ammodernamento e di verifica specifica degli impianti e della tenuta della soprastante copertura.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Le persiane sono presenti solamente in corrispondenza delle finestre su strada

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: da verificare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare conformità: con certificato di collaudo
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: radiatori in alluminio condizioni: da verificare conformità: con certificato di collaudo Note: la caldaia Immergas è posizionata nel disimpegno e ha scarico a tetto. E' stata installata nel 2004, ma non è stato possibile recuperare alcun documento inerente i controlli di legge

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	non accertato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Non è stato possibile verificare il libretto e i dati di caldaia per la corrispondenza dei controlli di legge.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista da via G. Garibaldi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 34/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria - opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/02/2004 al n. di prot. 1773

Numero pratica: 34/2004-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla DIA 34/2004 per opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/10/2004 al n. di prot. 15018

Abitabilità/agibilità in data 30/06/2005 al n. di prot. 10877

NOTE: La fine lavori del 17.01.2005 è stata comunicata il 18.01.2005 con protocollo 683

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Garibaldi 30

Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità rilevanti ad eccezione della presenza di due gradini per l'accesso al terrazzo

che è ad una quota inferiore e presenta dimensioni leggermente differenti. Si fa però presente che il dislivello può essere parzialmente superato con la posa del pavimento attualmente mancante. Anche la portafinestra di accesso al terrazzo risulta più bassa rispetto a quanto riportato in progetto.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria per opere minori

Descrizione delle opere da aggiornare: Piccole difformità dimensionali, alcune delle quali rientranti nelle tolleranze costruttive

Oneri di regolarizzazione	
Pratica e sanzioni	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Garibaldi 30

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 57 del 18.12.2024 - pubblicazione BURL n. 12 del 19.03.2025
Zona omogenea:	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 19 Nda:</p>  <p>art. 19.8 - Criteri generali di intervento nei Nuclei di Antica Formazione</p> <p>1. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione. Tali prescrizioni e direttive sono espresse nella presente normativa e sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>2. Il PGT fissa il perimetro dei "Nuclei di Antica formazione". Entro tali ambiti il piano stabilisce specifiche modalità di attuazione al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento, un'eventuale disposizione relativa ai fronti, nonché eventuali prescrizioni specifiche riferite al singolo edificio.</p> <p>3. È sempre possibile realizzare interventi contemplati nei gradi con</p>

numero inferiore. Gli interventi sui fabbricati, successivi all'adozione delle presenti norme, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: Indipendentemente dal grado d'intervento attribuito ai singoli edifici, i progetti dovranno obbligatoriamente prevedere, in rapporto all'entità dell'intervento e alle parti di edificio dallo stesso interessate, l'eliminazione degli elementi in contrasto con l'architettura originaria o la tipologia caratterizzante gli immobili, nonché di tutte le superfetazioni in genere (a titolo esemplificativo: finiture o materiali in contrasto, soluzioni per impianti tecnici, tecnologici, termici o elettronici adottate in precedenza e non compatibili; tipologie di tamponamento, serramenti e oscuranti non coerenti, tettoie e aggetti non pertinenti, pensiline, baracche, chiusure e adattamenti provvisori di balconi e loggiati, ecc.) . I manufatti non ritenuti in sintonia con le caratteristiche di insieme del contesto, se già esistenti, dovranno comunque essere rimossi o sostituiti riportandoli ad un disegno coerente nel rispetto delle prescrizioni di grado.

Tutti gli interventi disciplinati dalle presenti norme, e in particolare gli interventi maggiormente suscettibili di modificare, indipendentemente dalla loro entità, il contesto o quadro ambientale d'insieme, dovranno essere progettati e realizzati in modo da: inserirsi in maniera coerente e ordinata negli ambienti e spazi urbani già dotati di specifico carattere, recuperando ove possibile l'uso di materiali, tecniche e sistemi costruttivi propri della tradizione locale; contribuire alla riqualificazione ed a una più ordinata configurazione delle parti deboli e degradate del centro storico; conseguire in ogni caso adeguati livelli di qualità architettonica.

4. Se l'intervento di riqualificazione è parziale, ovvero riguarda esclusivamente una porzione di facciata o una parte dell'edificio, la proposta andrà sempre messa in relazione all'edificio nel suo insieme, alla totalità dei suoi prospetti, al complesso edilizio di cui costituisce parte. Nelle proposte di colori, forme, materiali, l'intervento dovrà essere orientato a rafforzare la comprensione di unitarietà prediligendo l'integrazione e l'uniformità alla frammentazione e alla discontinuità. Nel caso le caratteristiche stilistiche, tipologiche e materiche dell'edificio esistente si discostino da quelle ammesse in centro storico, l'intervento dovrà invece fare riferimento alle linee guida enunciate nel presente capitolo. Nel rapporto con gli spazi aperti di pertinenza o con gli spazi pubblici o a uso comune circostanti, andrà perseguita la ricerca di un dialogo con l'immediato intorno.

5. Dei criteri sopra elencati si dovrà tener conto sia nell'esame istruttorio dei progetti, sia nella espressione del parere sui progetti da parte delle commissioni preposte.

6. Ove formanti parte del patrimonio storico-documentale, sulla base delle schede disponibili o di specifiche segnalazioni e verifiche, è prescritta la conservazione e il recupero dei seguenti elementi: volte, archi, solai in legno di pregevole fattura; manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, insegne storiche, targhe, scale, ecc.); affreschi e decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici; manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, pozzi, fontane, ecc.; muraure in pietra di pregevole fattura; pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura; ogni altro manufatto o elemento, compresi gli arredi, che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

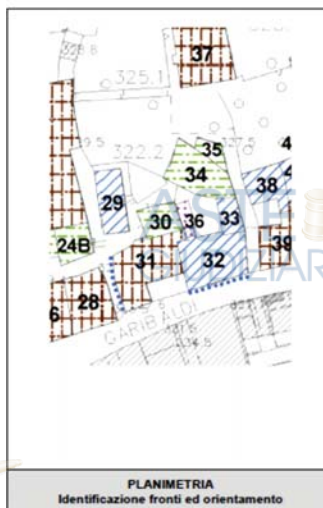
7. Per gli edifici di immediata vicinanza ad elementi di rilievo e/o di pregio storico o artistico, quali chiese, edifici o complessi rappresentativi, piazze e luoghi pubblici in genere, parchi, viene richiesto di porre una particolare attenzione alla ricerca di dialogo tra le parti e alla uniformità di insieme, in merito al colore delle facciate, inserimento nuovi volumi da mettere obbligatoriamente in relazione al contesto esistente, proposta di materiali di finitura degli edifici e manufatti, aree pavimentate, cortilizie e aree a verde prospicienti.

8. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art 3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001, compresi gli interventi per il recupero edilizio del

sottotetto e nei casi previsti dal quarto grado art. 19.9.4. comma 2, ai fini del rispetto della normativa sulle altezze massime si applicano le previsioni di cui all'art. 8 comma 1 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Con riferimento alle distanze si applica il DPR 380/2001 art 2-bis.

L'edificio in oggetto è soggetto ad Inventario del Patrimonio Architettonico - Comparto 7 - scheda n. 32 - che assoggetta l'immobile a grado di intervento 3 (art. 19.9.3 di seguito riportato) e vincolo di facciata su fronte strada (art. 19.10.1 comma 7 di seguito riportato):

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	COMUNE DI NEMBRO	PIANO DELLE REGOLE
COMPARTO 7		
Inventario del Patrimonio Architettonico		Identificazione dell'Unità di rilevamento n° 32



PLANIMETRIA
Identificazione fronti ed orientamento



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Vista panoramica di contesto

GRADO DI INTERVENTO SULL'UNITÀ	PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULLA FACCIATA
3	Linea blu sul fronte strada

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITÀ E SUL CONTESTO
Sistemazione dell'area cortilizia con particolare riferimento alla riprogettazione dello spazio scoperto di risulta conseguente eliminazione dell'U.R. n. 36 e della terrazza di pertinenza dell'U.R. n. 33. Riprogettazione delle aperture a piano terra.

art. 19.9.3. Grado terzo

1. Edifici storici appartenenti all'architettura minore; fabbricati che presentano incongruità o costituiscono il risultato di interventi successivi con parti tra loro non coerenti; edifici recenti non significativi o notevolmente trasformati, che mantengono però la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico
2. Per tali edifici, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è ammessa la ristrutturazione, la demolizione parziale o totale con successiva ricostruzione entro i limiti di sagoma, altezza e volumetria esistenti, escludendo dal concetto di sagoma le evidenti superfetazioni (balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, ecc.) per le quali è prevista la eliminazione.
3. È consentito l'ampliamento dei volumi esistenti solo in funzione di modifiche di sagoma volte a perseguire l'allineamento planimetrico verso gli spazi pubblici o ad ottenere allineamenti in gronda con gli edifici contigui di interesse storico; in ogni caso non è ammesso un incremento in altezza di oltre un piano rispetto all'esistente. Tale facoltà è subordinata al parere positivo sulla qualità dell'intervento da parte della Commissione del Paesaggio. L'ampliamento consentito è esclusivamente quello conseguente al raggiungimento di detti allineamenti.
4. È ammessa la formazione di androni e passaggi volti ad accedere alle corti interne, anche carrabili, o alla realizzazione di percorsi pedonali aperti al pubblico. In caso di apertura di passaggio pubblico in coerenza con la strategia indicata dal PGT è previsto un incentivo pari a

	<p>0,50 mq di SL per ogni mq dell'area interessata dal passaggio e aperta al pubblico; la SL così generata sarà iscritta nel registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori relativo alle operazioni perequative. La manutenzione e l'illuminazione del passaggio sarà a carico della proprietà.</p> <p>5. Sono proponibili modifiche inerenti al riordino volumetrico dei fronti prospicienti spazi interni, purché orientate a un recupero di un coerente disegno d'insieme, e sempre che il fronte in oggetto non sia caratterizzata da ulteriori vincoli specifici.</p> <p>6. Nel caso di proposta di demolizione con successiva ricostruzione, ai sensi dell'art. 2-bis del DPR 380/2001, il progetto è assoggettato Piano di Recupero e al giudizio di globalità.</p> <p>7. Fronti: è consentita la ridefinizione degli elementi costitutivi e delle aperture salvo vincoli specifici; le aperture verso spazi pubblici dovranno avere proporzioni consone ai caratteri tipici del Nucleo di Antica Formazione. Non sono ammessi balconi verso spazi pubblici.</p> <p>8. Copertura: è consentito il rifacimento della copertura a falde del tetto, con gronda su strada. è ammessa la formazione di lucernari complanari e piccoli abbaini in misura mai superiore a 1/10 della falda. è ammessa la formazione di terrazzi in falda come prescritto dall'art. 19.10.3 art. 19.10.1. Fronti e cortine edilizie di rilievo 7.</p> <p>LINEA BLU in relazione a edifici di grado 3 e 4: mantenimento delle geometrie e dell'ordine compositivo, e ridefinizione degli elementi non coerenti nella logica generale della facciata. Indipendentemente dal valore storico la linea viene apposta a facciate di edifici di fattura semplice, ordinata nel disegno d'insieme e nella partizione, nella scansione dei pieni e vuoti, a salvaguardia della unitarietà di insieme e/o della qualità degli elementi che la caratterizzano (tipologie di aperture, cornici, allineamenti, foggia e disposizione dei terrazzi e dei parapetti, finiture). Pertanto -a prescindere dal grado di appartenenza dell'edificio- in caso di demolizione e ricostruzione anche parziale della facciata, o nel caso di inserimento di puntuali nuovi elementi o aperture, si prescrive il mantenimento dei caratteri distintivi della facciata medesima, ovvero la riproposizione della partizione in coerenza con l'esistente non modificato; si prescrive l'eliminazione delle superfetazioni e la modifica di elementi introdotti successivamente in contrasto con il disegno generale o con le caratteristiche materiche della facciata originaria.</p>
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:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità

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 Giuseppe Garibaldi 30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 22/12/2020.** 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 22/12/2020 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 22/12/2020 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 63000; Importo capitale: € 35000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelativo; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/04/2025 ai nn. OMISSIS.

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nembro (BG), Via Giuseppe Garibaldi 30

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1000 euro.

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: Alla data dell'ultimo bilancio consuntivo del 31.03.2025 risultava un debito a carico dell'unità pignorata pari ad Euro 4.625,70

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: 119,38 comunicati dall'Amministratore di Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso al condominio e all'unità pignorata avviene attraverso scale prive di sistemi di ausilio a persone con disabilità e di difficile realizzazione. Non è presente

l'ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano vincoli o dotazioni e non è presente il Regolamento condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G - 310.82 kwh/m2anno - scadenza certificato 01.12.2030

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non vi sono cause in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio al terzo piano	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		51,00		48,75

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene il lotto divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni, valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe presentare vizi e

difetti non visibili alla data del sopralluogo. Nel caso specifico si considerano inoltre le necessarie opere manutentive e si considera che, pur essendo in centro storico, l'unità non è provvista di autorimessa o posto auto, elemento che non ne favorisce la vendita.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Nembro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2400/2600 riferito ad appartamento in palazzina al nuovo, classe A+;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita online (Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] Nembro (BG), Via Giuseppe Garibaldi 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.875,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio al terzo piano	48,00	€ 900,00	€ 43.200,00
balcone	0,75	€ 900,00	€ 675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.875,00
Valore Finale			€ 43.875,00
Valore corpo			€ 43.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.875,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	48,75	€ 43.875,00	€ 43.875,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.387,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 36.487,50

Valore diritto e quota

€ 36.487,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 36.487,50

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA - Imposta di Registro con agevolazione prima casa 2%, senza agevolazione 9%, Imposta ipotecaria Euro 50 - Imposta catastale Euro 50

Allegati

- All. 1 - Estratto mappa
- All. 2 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All. 3 - Visura storica
- All. 4 - Planimetria catastale
- All. 5 - Aggiornamento ipoteche
- All. 6 - Certificati anagrafici degli esecutati
- All. 7 - Planimetria dell'unità estratta dalla pratica comunale
- All. 8 - Documentazione fotografica
- All. 9 - Identificativi catastali dei beni
- All. 10 - Scheda di controllo
- All. 11 - Dichiarazione trasmissione perizia
- All. 12 - Perizia succinta
- All. 13 - Perizia con omissione dei dati sensibili

18-09-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Germana Trussardi