



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 188/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini
Codice fiscale: SSNSFN70S22A794J
Partita IVA: 02721940167
Studio in: Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate
Email: stefano.sesini@tiscali.it
Pec: stefano.sesini@ingpec.eu





Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
Località/Frazione
Via Rubens, 40



INDICE

Lotto: 1 - Appartamento e due box

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini

Data nomina: 10-07-2025

Data giuramento: 16-07-2025

Data sopralluogo: 15-10-2025



Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
Via Rubens, 40



Lotto: 1 - Appartamento e due box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Rubens, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED], foglio 2, particella 6146, subalterno 15, indirizzo Via Peter Paul Rubens, piano secondo, comune Brembate di Sopra, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 103 mq, rendita € 482,89

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2025 in atti dal 14/03/2025 (n.062369/2025) Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2012 Pratica n. BG0282476 in atti dal al 24/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36720/2012) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti COSTITUZIONE del 24/11/2011 Pratica n. BG0543205 in atti dal 24/11/2011 COSTITUZIONE (n. 5129.1/2011)

Confini: A nord vano scala comune sub.2, a.u.i. sub.16, a est area esterna, a sud a.u.i. sub.10, ad ovest area esterna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 2, particella 6146, subalterno 30, indirizzo Via Peter Paul Rubens, 44, piano interrato, comune Brembate di Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie 31 mq, rendita € 51,59

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2025 in atti dal 14/03/2025 (n.062369/2025) Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2012 Pratica n. BG0282476 in atti dal al 24/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36720/2012) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti COSTITUZIONE del 24/11/2011 Pratica n. BG0543205 in atti dal 24/11/2011 COSTITUZIONE (n. 5129.1/2011)

Confini: A nord terrapieno, ad est terrapieno, a sud, a.u.i. sub 31, ad ovest corsello comune sub 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 2, particella 6146, subalterno 31, indirizzo Via Peter Paul Rubens, 44, piano interrato, comune Brembate di Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie 28, rendita € 47,77

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2025 in atti dal 14/03/2025 (n.062369/2025) Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2012 Pratica n. BG0282476 in atti dal al 24/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36720/2012) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti COSTITUZIONE del 24/11/2011 Pratica n. BG0543205 in atti dal 24/11/2011 COSTITUZIONE (n. 5129.1/2011)

Confini: A nord a.u.i. sub 30, ad est terrapieno, a sud a.u.i. sub.32, ad ovest corsello comune sub 1



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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento posto al piano secondo, all'interno di una palazzina. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, due camere singole ed una matrimoniale, bagno, ripostiglio e due balconi.

All'appartamento si accede tramite scala comune con ascensore. Completano la proprietà due box al piano interrato di ampia dimensione

Impianto di riscaldamento a pavimento e acqua calda con caldaia centralizzata

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani nella parte centrale, 4 e 3 nelle parti laterali piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani nella parte centrale, 3 e 2 nelle parti laterali e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni buone con finiture e impianti di tipologia recente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata

condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Non è stata pervenuta
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto centralizzato, riscaldamento a pavimento
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Non è stata pervenuta
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste la predisposizione per condizionatori d'aria

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1597**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/2008 al n. di prot. 18259

Numero pratica: 1772

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2010 al n. di prot. 4499

Numero pratica: 165

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2011 al n. di prot. 15243

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Rubens, 40**

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 Rubens, 40**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI

Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	12.06.2000 Numero di repertorio 88527 Notaio GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO trascritto il 16/06/2000 ai nn. 23890/17607 a favore di IMMOBILIARE BATTISTA ROTA S.R.L., COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA, BENI R
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

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 Rubens, 40

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/1997 al 27/10/2011. 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 29/12/2003 al 12/04/2010. In forza di Atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/04/2010 al 29/12/2011. 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 27/10/2011 al 29/12/2011. 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 29/12/2011 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: annotazione ad iscrizione per frazionamento ipoteca; A rogito di OMISSIS in data 27/12/2011 ai nn. OMISSIS in data 11/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 363.00; Importo capitale: € 242.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2025 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 civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubens, 40

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.974,44 € per il sub 15 Appartamento e sub 30,31 box.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Installazione addolcitore Rata 1: 300,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.971,88 € per il sub 15 Appartamento e sub 30,31 box

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 79,45

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica A1

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo 1603800016824

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		116,00		103,27

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

Accessori:

A 1. autorimessa	Identificato al n. sub 30 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 29 mq Valore a corpo: € 12000
A 2. autorimessa	Identificato al n. sub 31 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 29 mq Valore a corpo: € 12000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessario

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Stima comparativa ottenuta confrontando il valore commerciale di compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti nella zona, siti internet, O.M.I. Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa, con annesso autorimessa
Brembate Di Sopra (BG), Via Rubens, 40**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191.049,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	97,00	€ 1.850,00	€ 179.450,00
Terrazzi	6,27	€ 1.850,00	€ 11.599,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.049,50
Valore Finale			€ 191.049,50
Valore corpo			€ 191.049,50
Valore accessori			€ 24.000,00
Valore complessivo intero			€ 215.049,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 215.049,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa, con annesso autorimessa	103,27	€ 215.049,50	€ 215.049,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 21.504,95

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.971,88

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 191.572,67

Valore diritto e quota € 191.572,67

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 191.500,00

27-10-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Sesini