



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 321/2023



PROMOSSA DA  
OMISSIS



CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Lucio Mazza

**Codice fiscale:** MZZLCU58R06A794Z

**Studio in:** Via San Pietro 35 - 24022 Alzano Lombardo

**Telefono:** 035-657826

**Email:** info@studiomazzald.it

**Pec:** lucio.mazza@archiworldpec.it



Beni in **Bracca (BG)**  
Località/Frazione  
VIA TRUCHEL, SC

## INDICE

### Lotto: 001 - LOTTO 1

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

### Lotto: 002 - LOTTO 2

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lucio Mazza



**Lotto: 001 - LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 1.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA TRUCHEL, SC****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: BERBENNI Massima Teresa nata a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il 18/03/1956 - CF BRBMSM56C58B113G Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio TB/4, particella 47/993, subalterno 701, scheda catastale SI, indirizzo VIA TRUCHEL, piano TERRA (S1), comune BRACCA, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie 100 MQ, rendita € € 109,23

Derivante da: VARIAZIONE del 02/05/2012 Pratica n. BG0116150 in atti dal 02/05/2012 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12283.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non presenti

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

Nell'atto di pignoramento il bene pignorato è stato indicato come identificativo catastale il Fg.TB/4 mapp.47 graffato con mapp.993 Sub 1 al piano seminterrato, terra (rialzato) e primo. Detto Sub 1 rappresentava l'intera consistenza degli attuali derivati Sub 701 e 702 definiti a seguito di "VARIAZIONE del 02/05/2012 Pratica n. BG0116150 in atti dal 02/05/2012 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12283.1/2012)"

*Note generali: Relativamente al cortile esterno che se pur nello stato di fatto risulta definita da muretti perimetrali di recinzione e completamente utilizzata sin dalla sua realizzazione (C.E. 203/1981) e a servizio dell'appartamento, l'effettivo attuale confine di proprietà risulta "tagliata" in diagonale come rappresentato graficamente anche nelle scheda catastale. Tale porzione di area, risulta essere graficamente indicata sull'estratto mappa come "strada consorziale del Medile" e che da tempo (C.E. 203/1981) risulta essere stata modificata nel suo percorso come risulta attualmente adiacente alla recinzione in essere. La corretta individuazione catastale allo stato di fatto attuale implica l'acquisizione della piena proprietà della porzione di strada consorziale.*

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale 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:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **APPARTAMENTO LOTTO 1**

L'unità immobiliare Lotto 1 in questione, posta al piano seminterrato, è parte integrante di un fabbricato di antica costruzione e di proprietà diverse. L'intero fabbricato è stato oggetto di diversi interventi di ristrutturazione, tra cui, quella più recente, relativa agli immobili oggetto della presente perizia (vedasi capitolo "Edilizia"). La porzione di fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari Lotto 1 e Lotto 2, è stato edificato con un piano seminterrato e due fuori terra, con strutture verticali in muratura portante, solai in latero-cemento, tetto con orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole di laterizio a canale. I balconi sono stati realizzati in c.a. a vista, provvisti di barriere di protezione in ferro e pavimentati con piastrelle di gres. Da quanto si desume dai progetti depositati presso il Comune di Bracca, risulta essere stato eseguito un rinforzo strutturale delle fondazioni e la formazione di vespaio areato. Il rivestimento esterno delle murature è stato realizzato con intonaco e tingeggiato con pitture al quarzo.

L'appartamento del Lotto 1 è composto da piccolo cortile pavimentato con lastre di porfido posate ad opus incertum, porticato da cui si accede al locale pranzo con camino a legna e angolo cottura, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno completo di sanitari e ripostiglio. I pavimenti dell'appartamento sono in gres ceramizzato in tutti i locali; le pareti intonacate al civile e tingeggiate con idropittura, mentre nella bagno sono rivestite parzialmente con piastrelle in monocottura. I serramenti sono in pvc e vetrocamera protetti da persiane in pvc sul lato del cortile interno e inferriate sul lato strada. Le porte interne sono in legno tamburato rivestite con pannello di legno liscio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento e quello idrico-sanitario è con caldaia a gas metano posta nella muratura perimetrale del soggiorno, con elementi radianti in ghisa.

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: Terra (Seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** In generale l'appartamento risulta in buone condizioni all'infuori del locale bagno dove è presente estesa formazione di muffa principalmente sul soffitto a volta. La causa è presumibilmente da imputare alla porzione di fabbricato sovrastante, di altra proprietà, che risulta al rustico e privo di serramenti esterni permettendo infiltrazioni d'acqua, formazione di condense con formazione di muffa.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 6  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 203/81**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE AD USO ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 13/03/1981 al n. di prot. 446

Rilascio in data 30/03/1981 al n. di prot.

**Numero pratica: 610/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI DI CUI ALLA C.E. 203/81

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 28/04/2008 al n. di prot. 928

**Numero pratica: DIA 233/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 203/81 e 233/08

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 01/09/2008 al n. di prot. 2079

**Numero pratica: 183/2023**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione Certificata per l'Agibilità

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE AD USO ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/04/2023 al n. di prot. 1078

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 1.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA TRUCHEL, SC**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 1.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA TRUCHEL, SC**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	R1_Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	R1_Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - Art.40

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 1.**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA TRUCHEL, SC**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/06/1999 al 06/12/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/12/2005 al 17/12/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - 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; A rogito di OMISSIS in data 05/05/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 75000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/07/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO LOTTO 1**

**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: APPARTAMENTO LOTTO 1**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bracca (BG), VIA TRUCHEL, SC**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non Presenti.

**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:** Non presenti

**Altre informazioni:**

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

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

**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: Nessuno  
Avvertenze ulteriori: Non risultano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
Portico	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
Cortile	sup lorda di pavimento	17,00	0,10	1,70
		<b>124,00</b>		<b>101,20</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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2022 per l'importo di euro 5.400,00 Registrato a BERGAMO il 15/12/2022 ai nn.PROT. N. 22121510405428127  
Tipologia contratto: 4+4 DAL 15-11-2022, scadenza 14/11/2026

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

### 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI  
- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo  
- Agenzie Immobiliari  
- Indagini di Mercato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**12.3 Valutazione corpi:**

**APPARTAMENTO LOTTO 1. Abitazione di tipo popolare [A4]**  
**Bracca (BG), VIA TRUCHEL, SC**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	97,00	€ 650,00	€ 63.050,00
Portico	2,50	€ 650,00	€ 1.625,00
Cortile	1,70	€ 650,00	€ 1.105,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.780,00
Manutenzione detrazione di € 5000.00			€ -5.000,00
Valore corpo			€ 60.780,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.780,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO LOTTO 1	Abitazione di tipo popolare [A4]	101,20	€ 60.780,00	€ 60.780,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 60.780,00  
 Valore diritto e quota € 60.780,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.780,00



## Lotto: 002 - LOTTO 2

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

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO LOTTO 2.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA TRUCHEL, SC**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**  
 Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** BERBENNI Massima Teresa nata a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il 18/03/1956 - CF BRBMSM56C58B113G Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio TB/4, particella 47/993, subalterno 702, scheda catastale SI, indirizzo VIA TRUCHEL, piano TERRA/1°, comune BRACCA, categoria A/4, classe 1^, consistenza 2,5 VANI, superficie 58 MQ, rendita € Euro 60,68

**Derivante da:** VARIAZIONE del 02/05/2012 Pratica n. BG0116150 in atti dal 02/05/2012 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12283.1/2012)

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** NON PRESENTI

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

Nell'atto di pignoramento il bene pignorato è stato indicato come identificativo catastale il Fg.TB/4 mapp.47 graffato con mapp.993 Sub 1 al piano seminterrato, terra (rialzato) e primo. Detto Sub 1 rappresentava l'intera consistenza degli attuali derivati Sub 701 e 702 definiti a seguito di "VARIAZIONE del 02/05/2012 Pratica n. BG0116150 in atti dal 02/05/2012 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12283.1/2012)"

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**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 popolare [A4]** di cui al corpo **APPARTAMENTO LOTTO 2**

L'unità immobiliare Lotto 2 in questione, posta al piano primo (rialzato) e secondo, è parte integrante di un fabbricato di antica costruzione e di proprietà diverse. L'intero fabbricato è stato oggetto di diversi interventi di ristrutturazione, tra cui, quella più recente, relativa agli immobili oggetto della presente perizia (vedasi

capitolo "Edilizia"). La porzione di fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari Lotto 1 e Lotto 2, è stato edificato con un piano seminterrato e due fuori terra, con strutture verticali in muratura portante, solai in latero-cemento, tetto con orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole di laterizio a canale. I balconi sono stati realizzati in c.a. a vista, provvisti di barriere di protezione in ferro e pavimentati con piastrelle di gres. Da quanto si desume dai progetti depositati presso il Comune di Bracca, risulta essere stato eseguito un rinforzo strutturale delle fondazioni e la formazione di vespaio areato. Il rivestimento esterno delle murature è stato realizzato con intonaco e tinteggiato con pitture al quarzo.

L'appartamento Lotto 2, a cui si accede tramite scala esterna dal piano strada, è composto balcone più ampio terrazzo dal quale si accede all'appartamento composto da ingresso principale, locale soggiorno con angolo cottura al piano primo; il piano secondo, collegato da scala interna, è composto da disimpegno, una camera da letto e un bagno completo di sanitari, nonché da un balcone. I pavimenti dell'appartamento sono in gres ceramizzato in tutti i locali; le pareti intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, mentre nel bagno rivestite parzialmente con piastrelle in monocottura. I serramenti sono in pvc e vetrocamera protetti da persiane in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato rivestite con pannello di legno liscio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento e quello idrico-sanitario è con caldaia a gas metano posta nel soggiorno, con elementi radianti in ghisa.

Superficie complessiva di circa mq **80,50**

E' posto al piano: 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a Gas
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 203/81**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE AD USO ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 13/03/1981 al n. di prot. 443

Rilascio in data 30/03/1981 al n. di prot.

**Numero pratica: 610/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI DI CUI ALLA C.E. 203/81

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 28/04/2008 al n. di prot. 928

**Numero pratica: DIA 233/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 203/81 e 233/08

Rilascio in data 01/09/2008 al n. di prot. 2079

**Numero pratica: 183/2023**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione Certificata per l'Agibilità

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE AD USO ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/04/2023 al n. di prot. 1078

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA TRUCHEL, SC**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il balcone al piano primo posto alla sinistra della scala esterna di accesso all'U.I. non risulta conforme alla pratica edilizia presentata

Regolarizzabili mediante: Pratica CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica Edilizia in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Redazione CILA in Sanatoria	€ 500,00
Sanzione	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA TRUCHEL, SC**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	R1_Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	R1_Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - Art.40

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA TRUCHEL, SC**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il balcone al piano primo posto alla sinistra della scala esterna di accesso all'U.I. non risulta rappresentata nella scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Aggiornamento Catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica Docfa in Variazione

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento Catastale	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/06/1999 al 06/12/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/12/2005 al 17/12/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - 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; A rogito di OMISSIS in data 06/05/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 75000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/07/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO LOTTO 2



## 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:** APPARTAMENTO LOTTO 2

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bracca (BG), VIA TRUCHEL, SC**

Nessun gravame

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non Presenti.

**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:** Non presenti

### Altre informazioni:

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

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

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano



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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,50	0,25	3,13
Balconi	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		<b>80,50</b>		<b>63,09</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: L'unità immobiliare risulta libero da persone e cose.

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

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI  
 - Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo  
 - Agenzie Immobiliari  
 - Indagini di Mercato.

**12.3 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO LOTTO 2. Abitazione di tipo popolare [A4]  
Bracca (BG), VIA TRUCHEL, SC**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.008,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	56,00	€ 650,00	€ 36.400,00
Terrazzo	3,13	€ 650,00	€ 2.034,50
Balconi	3,96	€ 650,00	€ 2.574,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.008,50
Valore corpo			€ 41.008,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.008,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.008,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO LOTTO 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	63,09	€ 41.008,50	€ 41.008,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.950,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 39.058,50

Valore diritto e quota € 39.058,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.058,50

**Allegati**

allegato 1: CARTOGRAFIA

allegato 2: ELABORATI GRAFICI

allegato 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

26-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lucio Mazza**