



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 363/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi  
**Codice fiscale:** BNLSLV66T69A794B  
**Partita IVA:** 02316900162  
**Studio in:** Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo  
**Email:** silvia.bonalumi.bg@gmail.com  
**Pec:** silvia.bonalumi@archiworldpec.it



**Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA CARLA DAGA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-12-2024 alle 11:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi  
**Data nomina:** 20-09-2024  
**Data giuramento:** 20-09-2024

### Data sopralluogo:

10/10/2024 con custode per la presa visione dei luoghi e riprese fotografiche  
26/10/2024 con custode e per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e riprese fotografiche

### Cronologia operazioni peritali:

Analisi della documentazione ed atti di causa  
Consultazioni telematiche c/o Catasto di Bergamo  
Consultazioni telematiche c/o Conservatoria  
Contatti con ufficio tecnico del Comune di Urgnano per l'espletamento dell'attività necessaria per la ricerca ed il reperimento degli atti amministrativi e delle pratiche edilizie inerenti i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva, per l'accesso e la consultazione della documentazione di interesse con estrazione di copia  
Accesso in presenza presso Archivio Notarile di Bergamo  
Contatti telefonici e scambio mail con l'Amministratore pro-tempore del condominio  
Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico  
Redazione dell'elaborato peritale

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Brunelleschi, 75****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Note relative allo stato civile: nell'atto di compravendita dei beni l'esecutato ha dichiarato di essere in stato civile libero mentre, a tale riguardo, nel certificato rilasciato dal Comune di OMISSIS in data 25/09/2024 è riportato "risulta non classificabile/ignoto/n.c.".

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/1, Comune di URGNANO, foglio 10, particella 3332, subalterno 9, scheda catastale dichiarazione di protocollo n BG0035102 del 17/03/2022, indirizzo via Brunelleschi, 75, piano secondo - S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale: mq 98; superficie totale escluse aree scoperte mq 95, rendita € 355,06Derivante da: VARIAZIONE del 17/03/2022 pratica n BG0035102 per sostituzione della scheda presentata il 11/07/1973 n 113415 prot 3676 risalente alla costruzione dell'edificio e VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 17/03/2022 (da via Rocchetti a via Brunelleschi).Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà ma vi è riportato che "la compravendita è comprensiva dei proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto ...." mentre nell'atto di provenienza è riportato che "le unità immobiliari hanno diritto ad una proporzionale quota di comproprietà pari a 101,61/1000 quanto all'appartamento e cantina e 9,08/1000 quanto al box per auto"Confini:

APPARTAMENTO: a nord e a est lati liberi; a sud in parte con vano scala comune e in parte con unità immobiliare di altra proprietà; a ovest in parte con unità immobiliare di altra proprietà ed in parte lato libero.

CANTINA: a nord con vano scale comune; a est lato libero/controlterra (seminterrato); a sud con unità immobiliare di altra proprietà e a ovest con disimpegno comune.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** vi è corrispondenza tra i dati catastali del bene immobiliare in oggetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Brunelleschi, 75****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Note relative allo stato civile: nell'atto di compravendita dei beni l'esecutato ha dichiarato di essere in stato civile libero mentre, a tale riguardo, nel certificato rilasciato dal Comune di OMISSIS in data 25/09/2024 è riportato "risulta non classificabile/ignoto/n.c.".

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/1, Comune di URGNANO, foglio 10, particella 3332, subalterno 21, scheda catastale n 113411 presentata il 11/07/1973 PROT n 3680, indirizzo via Brunelleschi, 75, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza mq 12, superficie Totale: mq 16, rendita € 22,93

Derivante da: presentazione scheda il 11/07/1973 n 113411 PROT n 3680 risalente alla costruzione dell'edificio e VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 04/04/2022 (da via Rocchetti a via Brunelleschi).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà ma vi è riportato che "la compravendita è comprensiva dei proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto" mentre nell'atto di provenienza è riportato che "le unità immobiliari hanno diritto ad una proporzionale quota di comproprietà pari a 101,61/1000 quanto all'appartamento e cantina e 9,08/1000 quanto al box per auto"

Confini: a nord con unità immobiliari di altra proprietà; a est lato libero/controlterra (seminterrato); a sud lato libero e a ovest con unità immobiliare di altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: vi è corrispondenza tra i dati catastali del bene immobiliare in oggetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

I beni immobiliari oggetto di stima, appartamento ed autorimessa, fanno parte di un edificio costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra e di un piano seminterrato insistente sul relativo lotto di pertinenza, comprendente aree e cortile carrali ed aree a verde/giardino. Detto edificio ha ingresso pedonale al civ 75 della via Brunelleschi ed insieme all'edificio "gemello" avente ingresso al civ 76 di via Bramante costituiscono un unico complesso condominiale, che si trova nell'edificato urbano posto nelle vicinanze e a nord rispetto al centro storico di Ugnano, in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici plurifamiliari con tipologie e caratteristiche disomogenee.

L'abitato di Ugnano è situato in territorio pianeggiante alla distanza di Km 12 ca, a sud, da Bergamo; è ben collegato da strade statali e provinciali tra cui la SS "Cremasca" e la SP "Francesca ed è servito da mezzi pubblici. Inoltre Ugnano dista Km 11 ca dal casello autostradale di Dalmine e Km 10 ca dal casello autostradale di Seriate dell'autostrada A4 Torino-Trieste, nonché Km 11 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso residenziale descritta nell'atto di compravendita quale "appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e due balconi, con annesso pertinenziale vano cantina posto al piano primo sottostrada".

L'appartamento è accessibile dalla via Brunelleschi entrando dall'ingresso condominiale al civ 75 e percorrendo le rampe di scale comuni, prive di ascensore, fino al pianerottolo del secondo piano ove vi è la porta di ingresso. All'interno l'alloggio è costituito da un disimpegno che distribuisce la cucina ed il soggiorno e che conduce nella zona notte, composta da un ulteriore disimpegno con funzione di antibagno, da un servizio igienico, da un ripostiglio e da due camere da letto. Detto alloggio ha anche due balconi accessibili uno dalla cucina e l'altro sia dal soggiorno e sia da una delle due camere.

L'appartamento in oggetto ha triplo affaccio: la cucina, il soggiorno ed una camera da letto, così come i balconi, sono rivolti ad est e si affacciano sull'area verde antistante l'edificio ed oltre sulla via Brunelleschi; il servizio igienico è rivolto a nord e si affaccia sull'area verde condominiale ed oltre sulla via Benvenuto Cellini mentre la seconda camera è rivolta ad ovest e si affaccia sul cortile condominiale che è posto nella parte interna del lot-

to a confine con l' "edificio gemello".

Fa parte dell'unità immobiliare in esame anche la cantina posta al piano seminterrato dell'edificio ed accessibile dal disimpegno comune che è raggiungibile dall'appartamento percorrendo le rampe di scale condominiali prive di ascensore o dal cortile attraverso il corridoio esistente di collegamento tra il vano scale ed il cortile. Detta cantina è costituita da un unico vano parzialmente interrato ed ha una finestra posta nella parte alta della parete controterra.

#### Superficie lorda appartamento di mq 93,00 ca, balconi di mq 11,00 ca e cantina di mq 8,00 ca

L'appartamento è posto al piano secondo ed i locali hanno altezza interna di mt 3,00 ca; la cantina è posta al piano seminterrato ed ha altezza interna di mt 2,40 ca

L'edificio è stato costruito negli anni 1972/1973

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** l'unità abitativa e la cantina in esame alla data del sopralluogo svolto in data 26/10/2024 si presentano, in generale e per quanto visibile, in normale stato di conservazione tendendo in considerazione che la costruzione dell'edificio risale al 1972/1973, che alcuni materiali e finiture interne sono datati e che tutti i locali sono stati oggetto di adeguata pulizia e manutenzione.

DESCRIZIONE
<p>L'unità immobiliare in oggetto è composta dall'appartamento e dalla cantina.</p> <p>L'appartamento è costituito dal disimpegno, dalla cucina, dal soggiorno, dall'antibagno, dal servizio igienico, dal ripostiglio, da due camere da letto e da due balconi.</p> <p>Detto alloggio presente sia all'esterno che all'interno materiali e finiture di tipo tradizionale, premettendo che la struttura portante dell'edificio è in pilastri e travi in ca con solai in laterocemento; le pareti esterne sono in doppio tavolato con interposta camera d'aria ed il lato esterno è per la maggior parte in mattoni a vista ed in minima parte in intonaco tinteggiato.</p> <p>Le aperture hanno davanzale e architrave in cemento; i serramenti delle finestre e delle porta-finestre sono a due ante apribili in legno con vetro semplice e sono corredate da tapparelle oscuranti in pvc; tutte le aperture sono dotate di zanzariere a rullo avvolgibili verticalmente.</p> <p>I tavolati interni sono in laterizio ed in generale tutte le pareti ed i soffitti interni hanno finitura in intonaco tinteggiato; il disimpegno, il soggiorno e l'antibagno hanno il pavimento in lastre di marmo lucidato in opera; il ripostiglio e la cucina hanno il pavimento in piastrelle di ceramica di tipo standard; e la parete della zona cottura ha un rivestimento in piastrelle di ceramica con decoro; il servizio igienico ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica con decoro. La pavimentazione delle due camere da letto è costituita da moquette in telo, che ritengo sia stata posata in sostituzione della pavimentazione preesistente precedentemente rimossa.</p> <p>La porta di ingresso è di tipo antieffrazione, ad anta cieca con occholino e le porte interne sono ad anta in legno con specchiatura in vetro.</p> <p>I balconi hanno solette a sbalzo in ca e parapetti laterali in ca mentre il parapetto centrale è in materiale metallico, di disegno lineare e fattura tradizionale; il pavimento dei balconi è in piastrelle di kilnker.</p> <p>La cucina ed il servizio igienico hanno i necessari impianti: in cucina la zona cottura e preparazione dei cibi si sviluppa lungo la parete confinante con il vano scala e, in detto lato, è posta anche la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria mentre il bagno è attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, doccia ed attacco e scarico della lavatrice.</p> <p>Anche la cantina presenta materiali e finiture di tipo tradizionale: le pareti ed il soffitto hanno finitura in intonaco tinteggiato; il pavimento è in battuto di cemento; la porta è ad anta apribile verso l'esterno in materiale tipo metallico con soprastante apertura libera per l'aerazione; la finestra, posizionata in alto, è ad anta unica apribile a vasistas con telaio metallico e vetro semplice.</p> <p>Per quanto visionato e visibile in detto vano vi è solo l'impianto elettrico.</p>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1972/1973-Epoca di adeguamento non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il conduttore ha riferito che non sa se è in possesso della dichiarazione di conformità e/o di rispondenza dell'impianto elettrico.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con caldaia a gas per riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Impianto a gas metano con radiatori in acciaio privi di valvole termostatiche.
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 1972/1973 Epoca di adeguamento: la caldaia attuale è stata installata nel 2017.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Il conduttore ha riferito che non sa se è in possesso della dichiarazione di conformità e/o di rispondenza dell'impianto di riscaldamento e di distribuzione del gas metano.



La caldaia è provvista del libretto di manutenzione in cui è documentato che l'ultima visita di controllo è stata eseguita il 14/02/2023, ma non è stato possibile verificare se detto impianto risulta iscritto al CURIT in quanto sullo stesso non è apposta la specifica targhetta.

**Note generali impianti:** detta unità immobiliare è dotata degli impianti idrico-sanitario, elettrico, citofonico, tv, di distribuzione del gas metano e di riscaldamento; è priva di specifiche opere/sistemi costruttivi/impianti finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica alla luce delle più recenti normative in materia di risparmio energetico.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Il bene immobiliare oggetto di stima è una autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio che nell'atto di compravendita è descritta quale "box ad uso autorimessa pertinenziale posto al piano interrato".

Detta autorimessa è accessibile dall'area di manovra antistante la stessa che si trova in prossimità della rampa e del cancello carrale di accesso al cortile condominiale dalla via Brunelleschi.

L'unità immobiliare in oggetto è un'autorimessa singola costituita da un unico vano parzialmente interrato ed ha una finestra posta nella parte alta della parete controterra.

**Superficie lorda autorimessa di mq 16,50 ca**

E' posta al piano seminterrato ed ha altezza interna di mt 2,40 ca

L'edificio è stato costruito negli anni 1972/1973

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** l'autorimessa in esame alla data del sopralluogo svolto il 26/10/2024 si presenta, in generale e per quanto visibile, in normale stato di conservazione tendendo in considerazione che la costruzione dell'edificio risale al 1972/1973 e che detto locale in relazione alla sua destinazione d'uso è stato oggetto di adeguata manutenzione.

**DESCRIZIONE**

Autorimessa singola con pareti perimetrali in ca/muratura e soffitto in ca/laterocemento; il soffitto e le pareti interne hanno finitura in intonaco tinteggiato; il pavimento è in battuto di cemento; la basculante è metallica ad azionamento manuale; la finestra, posizionata in alto, è ad anta unica apribile a vasistas con telaio metallico e vetro semplice.  
Per quanto visionato e visibile in detto vano vi è solo l'impianto elettrico.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione 1972-1973- Epoca di adeguamento non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Il conduttore ha riferito che non sa se è in possesso della dichiarazione di conformità e/o di rispondenza dell'impianto elettrico.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Brunelleschi, 75**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Brunelleschi, 75**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE Reg. Costr. N 6, prot 1690 del 27/11/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Oggetto: costruzione di civile abitazione

Domanda presentata in data 02/03/1072 al n prot 293

Rilascio in data 27/11/1972 al n. di prot. 1690 reg costr n 6

Note: inizio lavori il 28/11/1972 e fine lavori il 18/06/1973



**Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N 1690 del 05/07/1973**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: pratica di rilascio del certificato di abitabilità

Oggetto: ABITABILITA'

Domanda presentata il 22/06/1973 prot sn

Abitabilità rilasciata in data 05/07/1973 al n. 1690

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N 443 prot 4607/86 rilasciata il 27/11/1991**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Condomo edilizio L 47/85)

Oggetto: sanatoria/condono edilizio opere edilizie eseguite nel 1972 in difformità al progetto allegato alla licenza di costruzione

Domanda presentata il 31/07/1986 prot 4607

Rilascio in data 27/11/1991 al n. di prot. 4607/86

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Brunelleschi, 75**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Brunelleschi, 75**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 26/10/2024 e le rispettive planimetrie riportate nelle tavole allegate alla Concessione edilizia in sanatoria/condono, seppur le stesse non presentino quote ed indicazioni di dettaglio e siano state riscontrate minime variazioni dimensionali riconducibili a tolleranze e/o dovute ad imprecisioni di misurazione e/o di restituzione grafica. In aggiunta riferisco che nella parete divisoria tra il disimpegno ed il soggiorno vi è un'apertura ad arco di cui non è nota l'epoca di realizzazione (sicuramente antecedente al 17/03/2022 in quanto indicata già nell'attuale scheda catastale) e che rientra tra le opere edilizie che non hanno incidenza sui parametri urbanistici e sulla categoria e classe catastale attribuita al bene immobiliare in oggetto.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Brunelleschi, 75****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Brunelleschi, 75**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio – VARIANTE AL PGT
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n 50 del 05/12/2019 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 9 del 26/02/2020
Zona omogenea:	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - ART. 28 AMBITI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE EDILIZIE PLURIPIANO DISOMEONEE
Norme tecniche di attuazione:	PDR - NTA - ART 28

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Brunelleschi, 75**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento e della cantina rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 26/10/2024 e le planimetrie riportata nella scheda catastale specificando che la stessa è di recente redazione essendo stata depositata al Catasto il 17/03/2022.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Brunelleschi, 75**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: ritengo che vi sia corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 26/10/2024 e la planimetria illustrata nella scheda catastale risalente al 11/07/1973 seppur questa sia di scarsa qualità grafica ed in scala ridotta, in quanto minime variazioni delle dimensioni dell'autorimessa non hanno alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali del bene in esame.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS e OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 1/2 ciascuno) **proprietari ante ventennio** al **26/02/2023** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: preciso che di detto atto di compravendita dei beni immobiliari da parte dei Sig.ri OMISSIS da OMISSIS è disponibile solo la nota di trascrizione, che è stata da me reperita telematicamente presso la Conservatoria di Bergamo, in quanto non è stato possibile visionare e leggere il titolo cartaceo in originale in quanto la responsabile dell'Archivio Notarile di Bergamo ha riscontrato e mi ha riferito che detto atto non risulta conservato negli originali del Notaio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **27/02/2023 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 27/02/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 06/03/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.000,00; Importo capitale: € 116.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2024 ai nn. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 25/07/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

**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 E AUTORIMESSA

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), Via Brunelleschi, 75**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ugnano (BG), Via Brunelleschi, 75**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), Via Brunelleschi, 75**

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ugnano (BG), Via Brunelleschi, 75**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** appartamento e autorimessa: € 800,00 ca.

**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:** € 878,92.

L'Amministratore pro-tempore del condominio mi ha comunicato che alla data del 28/10/2024 le spese condominiali insolute relative alla quota a carico del proprietario ammontano a € 878,92

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà ma vi è riportato che "la compravendita è comprensiva dei proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto" mentre nell'atto di provenienza è riportato che "le unità immobiliari hanno diritto ad una proporzionale quota di comproprietà pari a 101,61/1000 quanto all'appartamento e cantina e 9,08/1000 quanto al box per auto".

Nei documenti contabili dell'Amministratore di riparto delle spese condominiali dell'edificio di via Brunelleschi 75 l'appartamento e l'autorimessa hanno complessivi millesimi 112,86. L'amministratore ha inoltre riferito che essendo il condominio costituito dai due edifici "gemelli" quello di via Brunelleschi 75 e quello di via Bramante 76 per il riparto delle spese delle parti e servizi comuni di tutto il complesso condominiale l'appartamento e l'autorimessa hanno complessivi millesimi 54,59.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'appartamento non è accessibile in quanto posto al secondo piano e raggiungibile esclusivamente con rampe di scale mentre l'autorimessa è accessibile in quanto posta allo stesso livello del cortile ma non è di dimensioni tali da consentire, all'interno della stessa, l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita da quest'ultima del soggetto diversamente abile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non noti

**Attestazione Prestazione Energetica Appartamento:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note indice di prestazione energetica:** L'APE è allegato all'atto di compravendita alla "lettera B" e risulta registrato al CENED con CODICE IDENTIFICATIVO N OMISSIS emesso il 21/03/2022 e con validità fino al 21/03/2032

**Attestazione Prestazione Energetica Autorimessa:** Non presente in quanto le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

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

**Avvertenze ulteriori:** Non note

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'appartamento e della cantina in esame sono state prese in considerazione le rispettive superfici lorde, comprensive dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda	93,00	1,00	93,00
BALCONI	sup lorda	11,00	0,30	3,30
CANTINA	sup lorda	8,00	0,30	2,40
		<b>112,00</b>		<b>98,70</b>

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	Sup lorda	16,50	1,00	16,50
		<b>16,50</b>		<b>16,50</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto in oggetto composto dall'appartamento e dall'autorimessa sopradescritti non è comodamente divisibile non solo in quanto nell'atto di compravendita il box è descritto quale "autorimessa pertinenziale" ma anche in quanto ritengo che la vendita unitaria dei due beni immobiliari sia maggiormente vantaggiosa rispetto alle vendite dell'appartamento e dell'autorimessa singolarmente, che potrebbero comportare una rilevante diminuzione del loro valore e dell'interesse all'acquisto, nonché richiedere maggior tempo.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), Via Brunelleschi, 75**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ugnano (BG), Via Brunelleschi, 75**

**Occupato** da terzi, con contratto di locazione stipulato in data 16/12/2023 con canone di locazione dell'importo di euro 7.800,00 annui, corrispondenti a 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 650,00 ciascuna, scadenti il 17 di ogni mese.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 10/01/2024 al n OMISSIS e codice identificativo OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/12/2027-14/12/2031.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

**Opponibilità ai terzi:** SI in quanto il contratto di locazione è stipulato in data antecedente alla data di notifica del pignoramento

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato dell'appartamento e dell'autorimessa in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurare l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto, non sono compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Urgnano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3] Urgnano (BG), Via Brunelleschi, 75

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.830,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	93,00	€ 900,00	€ 83.700,00
BALCONI	3,30	€ 900,00	€ 2.970,00
CANTINA	2,40	€ 900,00	€ 2.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.830,00
Valore corpo			€ 88.830,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.830,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.830,00

#### AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Urgnano (BG), Via Brunelleschi, 75

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	16,50	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	98,70	€ 88.830,00	€ 88.830,00
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerato nella valutazione)

€ 0,00

Deprezzamento per immobile locato 10 %

€ 10.283,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 878,92

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 91.668,08

Valore diritto e quota

€ 91.668,08

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

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

**€ 91.668,08****Allegati**

- ALL. 1 - ORTOFOTO E CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL. 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL. 3 - VISURA CATASTALE MAPP 3332 sub 9
- ALL. 4 - SCHEDE CATASTALE MAPP 3332 sub 9
- ALL. 5 - VISURA CATASTALE MAPP 3332 sub 21
- ALL. 6 - SCHEDE CATASTALE MAPP 3332 sub 21
- ALL. 7 - ESTRATTO P.G.T.
- ALL. 8 - ESTRATTO CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA/CONDONO n 443/1991 PROT 4607/86
- ALL. 9 - APE N° REGISTRAZIONE CENDE E APE ALLEGATO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA
- ALL. 10 - CONTRATTO DI LOCAZIONE E REGISTRAZIONE
- ALL. 11 - SCHEMI PLANIMETRICI
- ALL. 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

04-11-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Silvia Bonalumi