



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 511/2025



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni  
**Codice fiscale:** CLLBRN54P08B434Z  
**Studio in:** Piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco  
**Telefono:** 035 906388  
**Email:** ing.colleoni@cheapnet.it  
**Pec:** bruno.colleoni@ingpec.eu



Beni in **Brembate (BG)**  
Località/Frazione **Grignano**  
Via dei Pradelli 5

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione in Grignano

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-04-2026  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni  
**Data nomina:** 17-12-2025  
**Data giuramento:** 17-12-2025  
**Data sopralluogo:** 20-01-2026

### Cronologia operazioni peritali:

- Accettazione incarico 17 dic. 2025;
- Contatti e richiesta copia atto Notaio OMISSIS 18 dic. 2025;
- Accessi telematici Ufficio del Catasto (AdE) 21, 23 dic. 2025 e 3 feb. 2026;
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Brembate 22 dic. 2025;
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Brembate del 22 dic. 2025;
- Contatti ed accordi con il custode dott.ssa Tucci 13, 14, 15 e 22 gen. 2026;
- Richiesta copia atto all'Archivio Notarile di Bergamo 14 gen. 2026;
- Ricognizioni esterne dell'immobile e recapito avviso 14 gen. 2026;
- Accesso al SUE (Ufficio Tecnico) di Brembate del 16 gen. 2026;
- Accesso al bene pignorato e rilievi 20 gen. 2026;
- Richiesta informazioni all' Amministratore del Condominio Borgo Nuovo 22, 23 e 27 gen. 2026;
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 22 e 28 gen. 2026;
- Accesso alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del 3 feb. 2026;
- Accesso telematico all'Ufficio Urbanistica del Comune di Brembate 4 feb. 2026;
- Presentazione istanza al Catasto per correzione num. civico 4 feb. 2026;
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 5 e 6 feb. 2026;
- Consegna perizia al creditore e ai debitori 7 feb. 2026.

Beni in **Brembate (BG)**  
 Frazione **Grignano**  
 Via dei Pradelli 5

## **Lotto: 001 - Abitazione in Grignano**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano rialzato.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione del Comune di Brembate: Grignano, Via dei Pradelli 5**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore:  
 Nell'atto di compravendita del 23-2-2021 OMISSIS, ha dichiarato di essere OMISSIS.

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS

foglio GR 4, particella 1101, subalterno 3, indirizzo Via dei Pradelli n.SN, piano S1-T, comune BREMBATE, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,0, superficie 91, rendita € 464,81

**Derivante da:** Millesimi dalla tabella fornita dall' amministratore del Condominio Borgo Novo.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** I millesimi di proprietà, rispetto al Condominio composto dai fabbricati in aderenza ai civici 5, 7 e 9 di via dei Pradelli, è 44,60.

**Confini:** dell'appartamento al piano T, ruotando in senso orario da nord: appartamento sub 4, vano scale comuni, area comune, altro fabbricato e area comune di accesso ai box; della cantina: cantina sub 701, terrapieno, altro fabbricato, passaggio comune.

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

I dati catastali riscontrati dalla visura corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il fabbricato è all'interno del centro abitato di Grignano. Grignano costituisce frazione del Comune di Brembate, da cui dista un paio di chilometri.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Autostrada A4 col casello di Capriate nelle vicinanze.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Materna di Via San Fermo 5 (Unica scuola a Grignano).

**Importanti centri limitrofi:** Capriate.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus alla fermata A4 Capriate a 1000 m, Bus fermata di Grignano Via Piave per Ponte San Pietro a 200 m.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento al piano rialzato**

L'abitazione è in un fabbricato condominiale in via dei Pradelli a Grignano, frazione del Comune di Brembate. Il condominio, denominato Borgo Novo, presenta tre ingressi in corrispondenza delle scale comuni. Dal cancelletto al numero civico 5, quello più prossimo alla via Pradelli, attraversato un piccolo spazio verde condominiale, si raggiunge la porta a vetri delle scale, che conduce, al piano rialzato, all'appartamento staggiato. Si accede ad un locale d'ingresso di circa 7,0 mq utili, comunicante con il soggiorno, la cucina e la zona notte. La cucina di 9,7 mq utili prende luce da una finestra e da una porta-finestra verso un balcone di 6,1 mq sulla facciata Est del fabbricato. Il soggiorno di 18,9 mq è fornito di porta-finestra verso lo stesso balcone sul lato Est. La zona notte è servita da un disimpegno di 2,5 mq, da cui si passa alla camera da letto matrimoniale di 15,3 mq, a una seconda camera di 11,8 mq e al bagno di 6,1 mq. Le camere comunicano mediante porta-finestre con un balcone di 5,4 mq sulla facciata Ovest del fabbricato. Il bagno, con box doccia, è dotato di finestra verso Sud-Ovest.

Al piano seminterrato S1, raggiungibile mediante le scale condominiali, l'abitazione dispone di una cantina di circa 8,4 mq utili.

La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 71,3 mq con 11,5 mq di balconi e 8,4 mq di cantina. I campanelli delle 6 abitazioni al civico n. 5 sono al cancelletto d'ingresso dalla pubblica via, mentre le cassette della posta sono a fianco della porta a vetri delle scale comuni.

Si segnala che il fabbricato è stato oggetto nel 2022 di intervento di efficientamento energetico del 110 % che ha comportato l'esecuzione della coibentazione a cappotto del fabbricato e la sostituzione di tutti i serramenti esterni.

Superficie complessiva di circa mq **109,20** (superficie lorda, compreso i muri).

È posto al piano rialzato denominato piano T in Catasto.

L'edificio è stato costruito nel: 1995.

L'edificio è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2022 (efficientamento energetico 110 %)

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

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le facciate e gli infissi esterni del fabbricato sono stati completamente rifatti nel 2022 in occasione dell'intervento di efficientamento energetico 110 % gestito dal Condominio Borgo Novo di 20 unità abitative. Lo stato di manutenzione interno è soddisfacente, considerata l'età del fabbricato.

## Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello                          | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>metallico</b><br>apertura: <b>elettrica</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: Cancelletto comune                                                                                                              |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>legno blindata</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: Porta di accesso dalle scale comuni                                                                                                                      |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>ante a battenti</b><br>materiale: <b>metallo e vetro</b><br>protezione: <b>tapparelle</b><br>materiale protezione: <b>plastica</b><br>condizioni: <b>ottime</b><br>Note: I serramenti esterni sono stati sostituiti con l'intervento di efficientamento energetico 110 % del 2022 |

|                               |                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Infissi interni</i>        | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                            |
| <i>Pavimentazione Interna</i> | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                                                     |
| <i>Pavimentazione Interna</i> | materiale: <b>parquet incollato</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br>Riferito limitatamente a: Della camera da letto minore                             |
| <i>Portone di ingresso</i>    | tipologia: <b>anta singola vetrata</b><br>materiale: <b>metallo e vetro</b><br>condizioni: <b>ottime</b><br>Note: Vetro strutturale                      |
| <i>Rivestimento</i>           | ubicazione: <b>bagno e cucina</b><br>materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                              |
| <i>Scale</i>                  | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>granito</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: Scale comuni a 6 abitazioni |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| <b>Impianto elettrico:</b>                                  |                                                       |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                            | SI                                                    |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                   | Anni 90                                               |
| <b>Riscaldamento:</b>                                       |                                                       |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                     | SI                                                    |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                | Autonomo con caldaietta a metano e radiatori a parete |
| <i>Stato impianto</i>                                       | Buono                                                 |
| <i>Potenza nominale</i>                                     | 29 kW                                                 |
| <i>Epoca di adeguamento</i>                                 | febbraio 2022, con l'intervento Superbonus 110 %      |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                | SI                                                    |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                   |                                                       |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO                                                    |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                |                                                       |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                          | NO                                                    |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>               | NO                                                    |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                |                                                       |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>       | NO                                                    |

**Pavimento e porta d'ingresso**



infisso del 2022



Parquet alla soglia della camera

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1122**

Intestazione: Coop. "BORGO NOVO" di Brembate  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione nuova palazzina (Fabbricato C)  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 29/06/1989 al n. di prot. 2056

**Numero pratica: 1122/bis**

Intestazione: Coop. "BORGO NOVO" di Brembate  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Per opere minori  
Per lavori: variazioni in corso d'opera  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 26/03/1990 al n. di prot. 1682

**Numero pratica: 1122/ter**

Intestazione: Coop."BORGO NOVO" di Brembate

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variazioni in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/05/1990 al n. di prot. 3034

Abitabilità/agibilità in data 05/07/1995 al n. di prot.

**Numero pratica: C\_b137**

Intestazione: CONDOMINIO BORGO NOVO di Brembate

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria – CILA

Note tipo pratica: CILA-SUERBONUS

Per lavori: di Efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/05/2022 al n. di prot. 7633

NOTE: Opere: isolamento a cappotto, installazione pannelli fotovoltaici con relativo accumulo, sostituzione caldaie e serramenti esterni e installazione di schermature solari (tende parasole) sul lato sud-ovest.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Grignano, Via dei Pradelli 5**

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

Note generali: L'intervento di efficientamento energetico 110 % del 2022, coordinato dal Condominio, ha comportato per l'unità staggiata il passaggio dalla classe energetica F alla classe B.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Grignano, Via dei Pradelli 5**

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano Governo del Territorio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| In forza della delibera:                                | n. 33 del 17-10-2023 da parte del Consiglio Comunale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zona omogenea:                                          | R6 Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di Piano di zona previgente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Norme tecniche di attuazione:                           | All'art. 37 della Normativa del Piano delle Regole il PGT conferma le previsioni del Piano di Zona previgente e recepisce i relativi obblighi convenzionali.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Immobile soggetto a convenzione:                        | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Se sì, di che tipo?                                     | Concessione del diritto di superficie nel Piano di Zona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Estremi delle convenzioni:                              | Atto notaio Marco Valerio Franco, rep. 23601/1511                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Obblighi derivanti:                                     | A seguito della delibera del Consiglio Comunale n.30 del 10-4-2001 che approvava il prospetto dei "valori di trasformazione del diritto di superficie a proprietà delle aree di piano di zona per l'edilizia economica e popolare", come attestato dalla dichiarazione del responsabile del Settore Territorio del Comune di Brembate del 12-2-2021 la proprietà dell'immobile staggiato è pienamente vendibile, senza limitazioni. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento al piano rialzato.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Grignano, Via dei Pradelli 5**

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

Note: È stata presentata istanza di rettifica al Catasto (protocollo NSD ENTRATE.AGEDP-BG.REGISTRO UFFICIALE. 28511.04/02/2026) per completare l'indirizzo in Catasto inserendo il numero. civico 5.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS**, cod. fisc. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/01/2013**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio OMISSIS, in data 17/01/1991, ai nn. 39843/4283; trascritto a Bergamo, in data 13/02/1991, ai nn. 5418/4254.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS**, cod. fisc. OMISSIS, per 1/2 di piena proprietà; OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, per 1/2 di piena proprietà. dal 07/01/2013 al 03/04/2019. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Bergamo, in data 31/12/2013, ai nn. 51546/35963.

**Titolare/Proprietario OMISSIS**, cod. fisc. OMISSIS, per 1/2 di piena proprietà dal 03/04/2019 al 23/02/2021. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Bergamo, in data 19/02/2020, ai nn. 7894/5022.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** cod. fisc. OMISSIS dal 23/02/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 23/02/2021, ai nn. 10161/6912; trascritto a Bergamo, in data 26/02/2021, ai nn. 11321/7781.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio OMISSIS in data 23/02/2021 ai nn. 10162/6913; Iscritto a Bergamo in data 26/02/2021 ai nn. 11322/1593; Importo ipoteca: € 176000; Importo capitale: € 88000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 05/11/2025 ai nn. 8026 trascritto a Bergamo in data 26/11/2025 ai nn. 65531/46856.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano rialzato



## 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 al piano rialzato

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate (BG), Via dei Pradelli 5**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1230 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:** 1362,48 euro. Sono le spese insolute alla data gennaio 2026 per l'unità immobiliare staggita. Si riferiscono agli ultimi due esercizi. Fonte l'amministrazione del Condominio Borgo Novo.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** All'unità immobiliare sono attribuiti 40,600 millesimi di proprietà, secondo la tabella fornita dal sig. OMISSIS dell'amministrazione del Condominio Borgo Novo. L'atto di compravendita del 23-02-2021 non riporta i millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La rampa di scale che dà accesso al pianerottolo del piano rialzato costituisce ostacolo per l'accessibilità di persone diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EPgl,nren = 82,71 kWh / mq anno (classe B).

**Note Indice di prestazione energetica:** Il fabbricato è stato oggetto nel 2022 di intervento di efficientamento energetico del 110 % che ha comportato l'esecuzione della coibentazione a cappotto del fabbricato e la sostituzione di tutti i serramenti esterni. Le spese sostenute complessivamente dal Condominio per l'intervento di miglioramento energetico delle 20 unità abitative ammontano a 649465,00 euro.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso, né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano rialzato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lorde determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

| Destinazione        | Parametro                     | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------|-------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Vani principali     | superficie lorda di pavimento | 85,50         | 1,00         | 85,50                  |
| Cantina al piano S1 | superficie lorda di pavimento | 10,10         | 0,25         | 2,53                   |
| Balconi             | superficie lorda di pavimento | 13,60         | 0,30         | 4,08                   |
|                     |                               | <b>109,20</b> |              | <b>92,11</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 30% dei balconi, 25% della cantina.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Grignano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il lotto di vendita non è facilmente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari (AdE) della provincia di Bergamo.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento al piano rialzato. Abitazione di tipo civile [A2]  
Brembate (BG), Via dei Pradelli 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.691,60.

| <i>Destinazione</i>                                              | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Vani principali                                                  | 85,50                         | € 1.200,00             | € 102.600,00              |
| Cantina al piano S1                                              | 2,53                          | € 1.200,00             | € 3.036,00                |
| Balconi                                                          | 4,08                          | € 1.200,00             | € 4.896,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                |                               |                        | € 110.532,00              |
| intervento di miglioramento energetico del 2022, aumento del 30% |                               |                        | € 33.159,60               |
| <b>Valore Finale</b>                                             |                               |                        | <b>€ 143.691,60</b>       |
| Valore corpo                                                     |                               |                        | € 143.691,60              |
| Valore accessori                                                 |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                        |                               |                        | € 143.691,60              |
| Valore complessivo diritto e quota                               |                               |                        | € 143.691,60              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                      | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento al piano rialzato | Abitazione di tipo civile [A2] | 92,11                   | € 143.691,60                         | € 143.691,60                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, -10 % € 14.369,16

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

Arrotondamento € -322,44

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 129.000,00

Valore diritto e quota € 129.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 129.000,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. E' dovuta invece l'imposta di registro.



**Allegati**

- 1 - Fotografie
- 2 - Piante e sezione
- 3 - Planimetria catastale ed elaborato planimetrico dei subalterni
- 4 - Visura catastale
- 5 - Attestato di prestazione energetica del 20-4-2022
- 6 - Atto di compravendita del 23-02-2021
- 7 - Regolamento del Condominio Borgo Novo
- 8 - Estratto PGT del Comune di Brembate e Convenzione dell' 11-2-1988
- 9 - Certificato di Stato Civile del esecutato
- 10 - Istanza di rettifica catastale del 4-2-2026
- 11 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 07-02-2026



L'Esperto alla stima  
**Ing. Bruno Colleoni**

