



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 514/2024



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Codice fiscale: LCTRSE72L04G856A

Partita IVA: 03827460167

Studio in: via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra

Telefono: 035 992621

Email: eros.locatelli@gmail.com





Beni in **Brembate (BG)**
via Giacomo Matteotti n. 2

INDICE

Lotto: 001 - abitazione con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: A – abitazione.....	5
Corpo: B – autorimessa	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A – abitazione.....	6
Corpo: B – autorimessa	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	13
Corpo: A – abitazione.....	13
Corpo: B – autorimessa	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	14
Corpo: A – abitazione.....	14
Corpo: B – autorimessa	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
Corpo: A – abitazione.....	15
Corpo: B – autorimessa	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	15
Corpo: A – abitazione	16
Corpo: B – autorimessa	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A – abitazione	17
Corpo: B – autorimessa	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A – abitazione	18
Corpo: B – autorimessa	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO.....	19
Corpo: A – abitazione	19

Corpo: B – autorimessa	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	21





Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-03-2025 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)



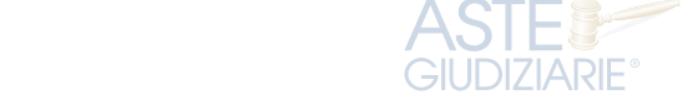
INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Data nomina: 25-11-2024

Data giuramento: 30-11-2024

Data sopralluogo: 16-12-2024





Beni in **Brembate (BG)**
via Giacomo Matteotti n. 2



Lotto: 001 - abitazione con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giacomo Matteotti n. 2

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS- Piena proprietà per la quota di 1/1

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

Eventuali comproprietari non esecutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS – codice fiscale collegato OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune di Brembate, foglio BS/3, particella 1060, subalterno 3, scheda catastale allegata, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 2, piano terra ed interrato, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 62 mq, rendita € 232,41.

Derivante da:

variazione del 10/01/2025, pratica n. BG0002822 in atti dal 13/01/2025, protocollo NSD n. entrate.agevt1.registro ufficiale.80076.10/01/2025 sostituzione planimetria errata prot. 79616/2016 (n. 2822.1/2025).

Confini:

Coerenze appartamento da nord in senso orario: vano scala comune, prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare, salvo altro.

Coerenze cantina da nord in senso orario: disimpegno comune, locale comune, terrapieno, vano scala comune, salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Identificativo corpo: B – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giacomo Matteotti n. 2

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS- Piena proprietà per la quota di 1/1

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

Eventuali comproprietari non esecutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS – codice fiscale collegato OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune di Brembate, foglio BS/3, particella 3397, subalterno 5, scheda catastale allegata, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 2, piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 28,97.

Derivante da:

variazione identificativi per allineamento mappe del 29/08/2005 in atti dal 29/08/2005 bonifica data base censuario (n. 965/2005).

Confini:

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare (sub. 4), altro mappale, altra unità immobiliare (sub. 6), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il complesso edilizio è costituito da due fabbricati e da un'ampia area esterna:

- un fabbricato principale di tre piani fuori terra occupati da abitazioni ed un piano semi-interrato con locali di servizio alla residenza;
- un fabbricato accessorio di un piano fuori terra interamente costituito da autorimesse.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un'abitazione al piano rialzato con cantina al piano semi-interrato ed un'autorimessa al piano terra, posti in un fabbricato condominiale ubicato a Brembate (BG).

L'appartamento e la cantina sono accessibili da un vano scala comune collegato per mezzo di camminamento comune a via Giacomo Matteotti, in corrispondenza del civico n. 2.

L'autorimessa è dotata di un accesso carrabile, collegato a via Giacomo Matteotti, in corrispondenza del civico n. 2, per mezzo di area di manovra e cortile comune.

Caratteristiche zona: di espansione 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: municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuole (sufficiente), parcheggi pubblici (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo centro a km 18, Milano centro a km 40.

Principali collegamenti pubblici: trasporto ferroviario: stazioni di Verdellino ed Arcene a circa 9 km; autostrada A4 – Torino-Trieste: casello di Capriate a circa 2 km; aeroporto - Orio al Serio: posto a circa 18 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è posto ai piani rialzato e semi-interrato;

al piano rialzato sono presenti un ingresso, il soggiorno, la cucina, un disimpegno, il bagno e n. 1 stanza; al piano semi-interrato si trova la cantina.

L'abitazione ha un'altezza utile interna di circa 3,00 ml; la cantina ha un'altezza utile interna variabile con un massimo di circa 2,20 ml.

L'immobile è accessibile da un vano scala comune collegato per mezzo di camminamento comune a via

Giacomo Matteotti, in corrispondenza del civico n. 2.



Superficie complessiva di circa mq **64,20**.

L'edificio è stato costruito tra il 1962-1963.

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: insufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma lo stato di conservazione è in generale sufficiente; si evidenziano situazioni di degrado che coinvolgono prevalentemente le componenti e gli spazi esterni e sono sostanzialmente legate alla vetustà ed alla mancanza di una costante manutenzione delle parti comuni.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne tipiche dell'epoca di realizzazione, risalenti quindi ad oltre sessanta anni fa, di medio-bassa qualità.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è pessimo per motivi legati alla mancanza di pulizia e manutenzione oltre che per la presenza di evidenti macchie di umidità e muffe in quasi tutti i locali.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: struttura in calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" del 27/09/1962
Copertura	tipologia: a falde condizioni: "Collaudo statico" del 27/09/1962
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura portante in calcestruzzo armato ubicazione: interna servoscalas: assente condizioni: "Collaudo statico" del 27/09/1962
Solai	tipologia: solai misti in laterocemento condizioni: "Collaudo statico" del 27/09/1962
Strutture verticali	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" del 27/09/1962

Componenti edilizie e costruttive

Cancello	tipologia: pedonale, a battente materiale: metallo verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Cancello	tipologia: carrabile, a battente materiale: metallo verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: insufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno con specchiatura in vetro condizioni: insufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: insufficienti Note: probabile presenza di lastre in fibro-cemento contenente amianto
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco plastico condizioni: insufficienti Note: porzioni del piano terra ammalorate con distacchi.
Pavim. Esterna	materiale: lastricati in calcestruzzo e aree a verde



Pavim. Interna	condizioni: insufficienti materiale: marmettoni condizioni: sufficienti Note: zoccolini non presenti.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: insufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: insufficienti
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: pessime
Scale	posizione: vano scala comune rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare conformità: da collaudare
Varie	
Per la cantina:	
Porta di ingresso: anta a battente in legno, condizioni: insufficienti.	
Pavimento: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.	
Pareti: muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: sufficienti.	
Soffitto: soffitto intonacato e tinteggiato, condizioni: sufficienti.	
Impianti: assenti	
.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	funzionamento da verificare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale in cucina e radiatori in ghisa
<i>Stato impianto</i>	funzionamento da verificare
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	ASTE GIUDIZIARIE®
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



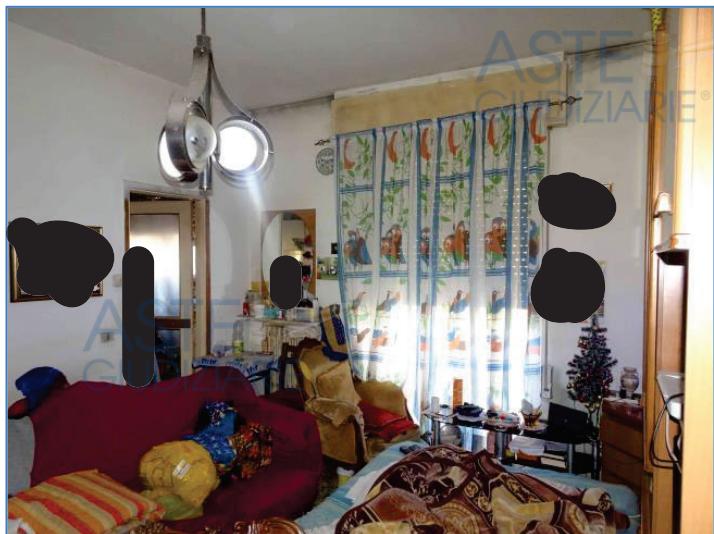
Stanza



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B – autorimessa

Il bene è posto al piano terra ed è costituito da un unico locale destinato ad autorimessa con una piccola porzione di area esterna esclusiva.

L'autorimessa ha un'altezza utile interna di circa 2,20 ml.

L'autorimessa è dotata di un accesso carrabile, collegato a via Giacomo Matteotti, in corrispondenza del civico n. 2, per mezzo di area di manovra e cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **19,70**.

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi fuori terra.



Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma lo stato di conservazione è in generale sufficiente; si evidenziano situazioni di degrado che coinvolgono prevalentemente le componenti e gli spazi esterni e sono sostanzialmente legate alla vetustà ed alla mancanza di una costante manutenzione delle parti comuni.

Non è stato possibile visionare l'interno dell'autorimessa analizzata a causa della presenza di materiali accatastati che ne ostruivano l'accesso oltre che la vista.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: calcestruzzo armato condizioni: "Certificato di idoneità statica" del 30/03/1998.
Strutture verticali	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: "Certificato di idoneità statica" del 30/03/1998.
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: lastricati in calcestruzzo e aree a verde condizioni: insufficienti
Pavim. Interna	materiale: calcestruzzo condizioni: non visionato
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata condizioni: sufficienti

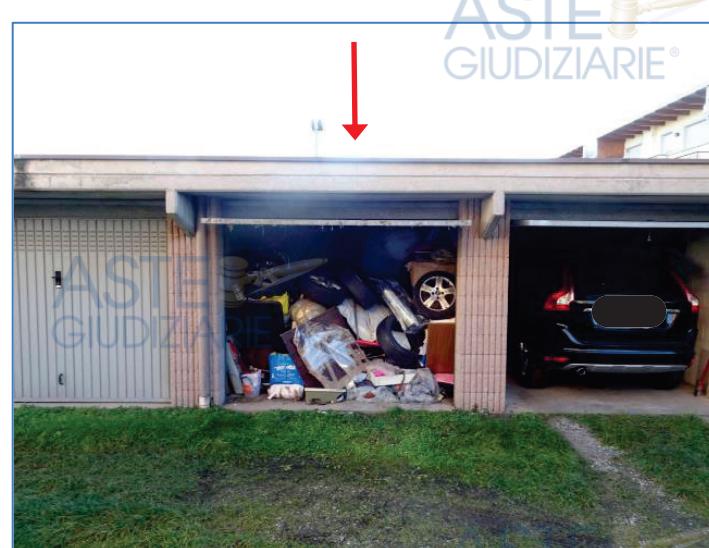
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Corpo accessorio autorimesse



Autorimessa



Autorimessa



3. PRATICHE EDILIZIE



Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giacomo Matteotti n. 2
Numero pratica: "Licenza di Costruzione" n. 736 rilasciata il 10/05/1962
 per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione.

NOTE:

- "Autorizzazione di abitabilità" n. 1081/prot. rilasciata il 18/07/1963.
- "Collaudo statico" del 27/09/1962.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione



Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giacomo Matteotti n. 2
Numero pratica: "Condono Edilizio" n. 151, prot. n. 2270 del 27/02/1991
 per lavori di costruzione tettoia aperta.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giacomo Matteotti n. 2
Numero pratica: "Concessione Edilizia" n. 1210 Reg. Costr., n. 9951 Prot. Gen. rilasciata il 07/03/1990
 per lavori di realizzazione nuove autorimesse.

NOTE:

- "Certificato di idoneità statica" del 30/03/1998.

Dati precedenti relativi ai corpi: B – autorimessa



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA



Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giacomo Matteotti n. 2

Conformità Edilizia.

Con esclusivo riferimento all’unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l’attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze compatibili con le tolleranze ammesse dall’attuale normativa;
- minore dimensione della finestra del bagno;
- mancata realizzazione del balcone in corrispondenza della portafinestra del soggiorno;
- formazione dei tavolati di delimitazione del vano cantina, il cui spazio era autorizzato come sotto scala aperto;
- formazione di canna fumaria esterna in facciata per le esalazioni della caldaia murale.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell’immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia “in sanatoria”.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Tra la documentazione depositata presso il Comune di Brembate non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Brembate; ne deriva che l’attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all’autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità



per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



Identificativo corpo: B – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giacomo Matteotti n. 2

Conformità Edilizia.

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto ha evidenziato la seguente difformità: maggiore altezza interna.

Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile analizzato a causa della presenza di materiali accatastati che ne ostruivano l'accesso oltre che la vista.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Oneri di regolarizzazione		€ 1.000,00
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, nella ipotesi di presentazione di unica sanatoria contestualmente con l'abitazione, sono stimabili in circa</i>		
Totale oneri: € 1.000,00		

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Brembate; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giacomo Matteotti n. 2

Identificativo corpo: B – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giacomo Matteotti n. 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Brembate (per Piano dei Servizi, Documento di Piano e Piano delle Regole) è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Verbale di conferenza del 18/08/2023, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 17/10/2023 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 52 del 27/12/2023. L'immobile in oggetto è inserito negli ambiti residenziali "R1 -ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee", disciplinati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole. Per gli ambienti pluripiano disomogenei è confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27 lettere a, b, c, d, della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;</p>

	sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derivate nel caso di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva nel rispetto dei seguenti parametri: Ru= 0,50 mq/mq, Q= 35%, Hmax= 9,50 m, Pmax= 40%, Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine, De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti, Ds= secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. Destinazioni d'uso principale residenza ed accessorie come da art. 29 comma 5 lettere a, b, f, g, h punto 1(VIC) delle N.T.A. del P.G.T.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica ma si rimanda a quanto indicato per la conformità edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giacomo Matteotti n. 2

Si dichiara la conformità catastale.

Note:

Il fabbricato non è correttamente rappresentato nell'estratto mappa catastale.

Nell'intestazione catastale viene riportato che il proprietario è nato in OMISSIS mentre dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune lo stesso sembrerebbe essere nato in OMISSIS, in visura si richiamano comunque n. 2 codici fiscali collegati.

Identificativo corpo: B – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Giacomo Matteotti n. 2

Si dichiara la conformità catastale.

Note: Si segnalano comunque una lieve imprecisione nella rappresentazione planimetrica e nell'indicazione dell'altezza interna dell'autorimessa. Al riguardo si precisa che non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile analizzato a causa della presenza di materiali accatastati che ne ostruivano l'accesso oltre che la vista; le verifiche sono state eseguite visionando un'autorimessa adiacente.

Si evidenzia, inoltre, che nell'estratto mappa catastale il fabbricato accessorio delle autorimesse non è rappresentato.

Nell'intestazione catastale viene riportato che il proprietario è nato in OMISSIS mentre dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune lo stesso sembrerebbe essere nato in OMISSIS, in visura si richiamano comunque n. 2 codici fiscali collegati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS - OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 05/12/2006 ad oggi,

- per acquisto da OMISSIS e da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 05/12/2006, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 23/12/2006 ai nn. OMISSIS;
- per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 05/12/2006, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 23/12/2006 ai nn. OMISSIS.

Precedente proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),

da data antecedente il ventennio al 05/12/2006,

- in forza di atto di denuncia di successione in morte di OMISSIS, deceduto il OMISSIS, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

- in forza di atto di assegnazione divisionale a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 13/01/1988, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12/02/1988 ai nn. OMISSIS.

Con successivo atto di permuta immobiliare a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 13/01/1988, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12/02/1988 ai nn. OMISSIS, la sig.ra OMISSIS ha concesso alla sig.ra OMISSIS l'usufrutto vitalizio di 3/4 quarti della particella 1060, sub. 3 (oltre ad altro) compreso l'annesso terreno ad uso di corte, giardino e transito (su cui nel 1990 sono state edificate anche le autorimesse).

Precedente proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), in ragione dell'usufrutto vitalizio per la quota 3/4,

da data antecedente il ventennio al 05/12/2006,

in forza di atto di permuta immobiliare a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 13/01/1988, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12/02/1988 ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

Non è stata trovata l'accettazione tacita dell'eredità del sig. OMISSIS, deceduto il OMISSIS.

Le trascrizioni dell'atto di compravendita dell'abitazione (particella 1060, sub. 3) e dell'autorimessa (particella 3397, sub. 5) a firma del Notaio OMISSIS e stipulato in data 05/12/2006, rep. n. OMISSIS, riportano erroneamente che:

- l'abitazione è stata trasferita al sig. OMISSIS per 1/2 della piena proprietà dalla sig.ra OMISSIS e per 1/2 della piena proprietà dalla sig.ra OMISSIS;

- l'autorimessa è stata trasferita al sig. OMISSIS per 1/1 della piena proprietà dalla sig.ra OMISSIS.

Alla data di stipula di tale atto (anno 2006), in realtà, la sig.ra OMISSIS risultava usufruttuaria per la quota di 3/4 dei beni mentre alla sig.ra OMISSIS competevano le residue quote (in forza degli atti del 1988 sopra richiamati).

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – autorimessa

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

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS(OMISSIS) contro OMISSIS,

gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 05/12/2006, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 23/12/2006 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 95.000,00; - importo complessivo: Euro 190.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dall'Ufficiale giudiziario il 09/05/2015, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 25/05/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dal Tribunale di Bergamo il 19/10/2024, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 04/11/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – autorimessa



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A – abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), via Giacomo Matteotti n. 2

Identificativo corpo: B – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), via Giacomo Matteotti n. 2

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A – abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), via Giacomo Matteotti n. 2

Identificativo corpo: B – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), via Giacomo Matteotti n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 350,00 circa, escluso spese per consumi personali di acqua potabile.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data dell'ultima assemblea condominiale: Euro 13.815,96.

Il Condominio è amministrato dallo OMISSIS.

Tra le spese condominiali rientrano quelle di consumo personale dell'acqua.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo: A – abitazione



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell' unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "londa" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup londa di pavimento	62,00	1,00	62,00
Cantina	sup londa di pavimento	2,20	0,50	1,10
		64,20		63,10

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio



Identificativo corpo: B – autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalla planimetria catastale. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "londa" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup londa di pavimento	16,00	1,00	16,00
Area esterna	sup londa di pavimento	3,70	0,10	0,37
		19,70		16,37

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: box





10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari pignorate e della loro natura, non ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A – abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), via Giacomo Matteotti n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

Identificativo corpo: B – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), via Giacomo Matteotti n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: si segnala la presenza di diversi beni mobili.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Brembate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2024 - Editore "Iniziative Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.).

Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 700,00 ed i 1.000,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

Per autorimesse di piccole dimensioni il prezzo di vendita varia tra i 500,00 ed i 700,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:



A – abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]
Brembate (BG), via Giacomo Matteotti n. 2



Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 50.480,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	62,00	€ 800,00	€ 49.600,00
Cantina	1,10	€ 800,00	€ 880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.480,00
Valore corpo			€ 50.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.480,00



B – autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate (BG), via Giacomo Matteotti n. 2



Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 9.822,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Area esterna	0,37	€ 600,00	€ 222,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.822,00
Valore corpo			€ 9.822,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.822,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.822,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	63,10	€ 50.480,00	€ 50.480,00
B – autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,37	€ 9.822,00	€ 9.822,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 9.045,30

vizi del bene venduto	
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 46.056,70
Valore diritto e quota	€ 46.056,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 46.056,70

Allegati

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 3397;
- Allegato 03 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio BS/3, particella 1060, sub. 3;
- Allegato 04 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio BS/3, particella 3397, sub. 5;
- Allegato 05 – Planimetria catastale – foglio BS/3, particella 1060, sub. 3;
- Allegato 06 – Planimetria catastale – foglio BS/3, particella 3397, sub. 5;
- Allegato 07 – Licenza di Costruzione n. 736/1962;
- Allegato 08 – Abitabilità del 1963;
- Allegato 09 – Collaudo statico del 1963;
- Allegato 10 – Condono Edilizio n. 151/1991;
- Allegato 11 – Concessione Edilizia n. 1210/1990;
- Allegato 12 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 13 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 14 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 15 – Nota di trascrizione del 04/11/2024;
- Allegato 16 – Nota di trascrizione del 25/05/2015;
- Allegato 17 – Nota di iscrizione del 23/12/2006;
- Allegato 18 – Nota di trascrizione del 23/12/2006;
- Allegato 19 – Nota di trascrizione del 23/12/2006;
- Allegato 20 – Nota di trascrizione del 11/06/1990;
- Allegato 21 – Nota di trascrizione del 12/02/1988;
- Allegato 22 – Nota di trascrizione del 12/02/1988;
- Allegato 23 – Documenti Condominio;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificati debitore.

Bonate Sopra (BG), 17-02-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Eros Locatelli

