

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 475/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 348-3386620
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
via San Francesco n.2

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-06-2026 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi

Data nomina: 28-01-2026

Data giuramento: 28-01-2026

Data sopralluogo: 11-04-2026

Cronologia operazioni peritali: Lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento, ha preso visione della documentazione presente nel Fascicolo telematico della procedura. Ha provveduto alla verifica catastale reperiendo le schede catastali e le visure storiche dell'unità oggetto di perizia. Ha richiesto inoltre alla conservatoria di Bergamo l'atto di acquisto dell'immobile, che si allega alla presente. Ha tentato di contattare l'esecutato, che non risultava reperibile. Il custode immobiliare ha fornito allo scrivente CTU il recapito telefonico dell'attuale affittuario dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Il CTU ha contattato lo stesso e fissato la data del sopralluogo.

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
via San Francesco n.2

Lotto: 001 - Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via San Francesco n.2

Quota e tipologia del diritto

30/30 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 12, particella 2023, subalterno 6, scheda catastale Prot. n. 10291 del 06/09/1991, indirizzo via Madonna dei Campi n. 15, piano T-1, comune Brignano Gera d'Adda, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 59 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 142,80 €

Derivante da: Atto del 21/06/2007, Pubblico Ufficiale Todde Giovanni, sede Bergamo (BG), Repertorio n. 5119 - Compravendita - Nota presentata con modello unico n. 23103.1/2007 Reparto PI di Bergamo in atti dal 25/06/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita viene precisato che all'immobile spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

Confini: APPARTAMENTO PIANO PRIMO: prospetto su cortile e giardino comune, vano scale comune ad altre unità immobiliari, altra proprietà RIPOSTIGLIO PIANO TERRA: altra proprietà, corridoio comune di accesso, altra proprietà

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: G.M.G. SRL Meccanica Hi-Tech.

Servizi offerti dalla zona: asilo infantile (ordinaria), alloggio turistico (ordinaria), casa di cura (ordinaria), ambulatorio veterinario (ordinaria), centro sportivo comunale (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: pista ciclabile.

Attrazioni storiche: palazzo Visconti, Chiese di Sant'Andrea e Santa Maria Assunta, e il rurale Santuario Madonna dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 BreBeMi 9 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento al piano primo con ripostiglio piano terra**

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano primo di un immobile costituito da cinque piani fuori terra.

Si accede all'appartamento mediante un cortile e un giardino comune ad altre unità immobiliari, e mediante una scala interna, anch'essa comune ad altre unità immobiliari.

L'appartamento al piano primo è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e n. 1 camera. E' presente un balcone, al quale si accede dal soggiorno.

Il ripostiglio posto al piano terra, al quale si accede mediante un corridoio comune ad altre unità immobiliari, è costituito da un unico vano.

Superficie complessiva di circa mq **67,80**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni dell'immobile

ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento piano primo: 3,00 m; ripostiglio piano terra: 2,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni generali mediocri.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gres per esterni condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: tutto l'appartamento eccetto il bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare

	conformità: non a norma
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: pessime conformità: non a norma Note: Boiler per la produzione di acqua calda sanitaria
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: Impianto non funzionante

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non rispettoso della normativa attualmente vigente, da ristrutturare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	gas metano
<i>Stato impianto</i>	non funzionante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	non rispettoso della normativa attualmente vigente, da ristrutturare
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterno



esterno



cucina



bagno



ripostiglio piano terra

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via San Francesco n.2

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

Note: L'immobile è ante '67 e non risultano pratiche edilizie successive

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via San Francesco n.2

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 19 IN DATA 30.06.2023
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (UP1.4)
Norme tecniche di attuazione:	TITOLO 4 - GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI Modalità di intervento Interventi edilizi consentiti nelle UP 1.3 e 1.4: (diretti) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione; (mediante PA) ristrutturazione urbanistica ovvero dove prescritto dalle presenti norme. Nelle UP 1.3 e 1.4 sono ammessi gli interventi di sopraelevazione di cui alla LR12/2005 Titolo IV – Attività edilizie specifiche, Capo I della LR 12/2005 e ssmi. Per quanto concerne i PA, ove indicate dagli elaborati di PGT, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS. Nelle UP 1.3 e 1.4 sono individuate (tavola PR.01-02) con rigato arancione aree ovvero porzioni comprese nel tessuto urbano consolidato la cui particolare morfologia di aree libere a verde privato deve essere tutelata, pertanto prive di capacità edificatoria. Nelle UP 1.3 e 1.4 è possibile installare nelle aree di pertinenza delle abitazioni, manufatti leggeri prefabbricati per il ricovero degli attrezzi da giardino in deroga alla verifica

	della superficie coperta e della SL ammissibile purché non superino la dimensione in pianta di ml 2,50 x 2,50 ed altezza complessiva di 2,50 (estradosso copertura). Tali manufatti dovranno essere installati ad una distanza di minimo 1,50 m dal confine di proprietà. È ammessa l'installazione a confine previo assenso registrato da parte della proprietà confinante. Sono altresì ammessi in deroga alla verifica del rapporto di copertura e SL i manufatti prefabbricati leggeri quali gazebi (con struttura semplicemente infissa nel terreno e/o ancorata a terra mediante bullonatura) dotati di copertura amovibile purché non superino le dimensioni in pianta di m.3,00 x 3,00, altezza massima complessiva di m 2,50 e posti ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a m.1,50. È ammessa la realizzazione di piscine e attrezzature sportive di uso privato comunque poste ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a 5,00 m; tali interventi sono comunque soggetti a parere della Commissione Paesaggio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9 m
Volume massimo ammesso:	quello esistente
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 primo con ripostiglio al piano terra.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via San Francesco n.2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **21/06/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA: - risulta atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Todde Giovanni del 21 giugno 2007 repertorio n. 5119/2529 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 22 giugno 2007 al numero di registro generale 40671 e numero di registro particolare 23104 da OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 15/30 di piena proprietà e deceduto in data 29 giugno 1997 dell'immobile sito nel comune di Brignano Gera D'adda (BG) a favore di OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà bene personale, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà in regi-

me di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 12 Particella 2023 Subalterno 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 al 21/06/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA: - Risulta atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Todde Giovanni del 21 giugno 2007 repertorio n. 119/2529 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 22 giugno 2007 al numero di registro generale 40671 e numero di registro particolare 23104 da OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 15/30 di piena proprietà e deceduto in data 29 giugno 1997 dell'immobile sito nel comune di Brignano Gera D'adda (BG) a favore di OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data 25 dicembre 1959 C.F. RLD-LRF59T65L400W per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà bene personale, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 3/30 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 12 Particella 2023 Subalterno 6 - Risulta atto di rinuncia ad azione di riduzione del Notaio Luosi Elio del 27 novembre 2006 repertorio n. 68176 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 5 dicembre 2006 al numero di registro generale 77879 e numero di registro particolare 46453 da OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/27 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e deceduto in data 7 maggio 2006 degli immobili siti nei comuni di OMISSIS (BG), Brignano Gera D'adda (BG) a favore di OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 9/27 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 12 Particella 2023 Subalterno 6 (OGGETTO DI PERIZIA) - Risulta atto di accettazione espressa di eredità del Notaio Luosi Elio del 27 novembre 2006 repertorio n. 68176 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 5 dicembre 2006 al numero di registro generale 77878 e numero di registro particolare 46452 da OMISSIS nato a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 7 maggio 2006 degli immobili siti nel comune di Brignano Gera D'adda (BG). diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 7 maggio 2006 degli immobili siti nei comuni di OMISSIS (BG), a favore di OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata a OMISSIS (BG) in data OMISSIS per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 12 Particella 2023 Subalterno 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 21/06/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 22/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192000; Importo capitale: € 96000; Note: 1) L'atto di mutuo è a favore dell'originario istituto OMISSIS, con sede a OMISSIS, c.f. OMISSIS 2) L'atto di mutuo è stato stipulato dai signori OMISSIS (esecutato) e OMISSIS, nato in OMISSIS in data OMISSIS, c.f. OMISSIS, DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di OMISSIS in data 20/07/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a uffici di pubblicità immobiliare di Bergamo in data 16/10/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a uffici di pubblicità immobiliare di Bergamo in data 21/11/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra

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 primo con ripostiglio al piano terra

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via San Francesco n.2

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: 0. L'immobile non ha amministratore di condominio e non esistono spese condominiali

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita viene precisato che all'immobile spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto al piano primo di un immobile privo di ascensore. La scala che conduce all'appartamento non è dotata di dispositivi che consentono l'accesso ai diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento che si sviluppa al piano primo, compreso il balcone. Nella presente sezione è stato inserito anche il ripostiglio posto al piano terra.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	56,60	1,00	56,60
balcone piano primo	sup lorda di pavimento	5,20	0,25	1,30
Ripostiglio piano	sup lorda di pavi-	6,00	0,10	0,60

terra	mento			
		67,80		58,50

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2- anno 2025

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/01/2026 per l'importo di euro 550,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Treviglio il 27/01/2026 ai nn.000446 serie 3T

Tipologia contratto: durata 24 mesi, scadenza 26/01/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 26/10/2027

Opponibilità ai terzi: NO

il contratto di affitto è stato firmato e registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Brignano Gera d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2025, semestre 2, comune di Brignano Gera d'Adda, zona centrale/centro urbano, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 640 €/mq, massimo 820 €/mq;;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2025, edizione 31: Comune di Brignano Gera d'Adda, appartamenti da ristrutturare: valore minimo 100,00 €/mq, valore massimo 400,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra. Abitazione di tipo popolare [A4] Brignano Gera D'adda (BG), via San Francesco n.2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	56,60	€ 640,00	€ 36.224,00
balcone piano primo	1,30	€ 640,00	€ 832,00
Ripostiglio piano terra	0,60	€ 640,00	€ 384,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.440,00
Valore Finale			€ 37.440,00
Valore corpo			€ 37.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra	Abitazione di tipo popolare [A4]	58,50	€ 37.440,00	€ 37.440,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.872,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 35.568,00

Valore diritto e quota € 35.568,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 35.568,00

Allegati

- 1_Atto di acquisto
- 2_Visura storica
- 3_Scheda catastale
- 4_Documentazione Fotografica
- 5_Contratto di affitto registrato

14-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi