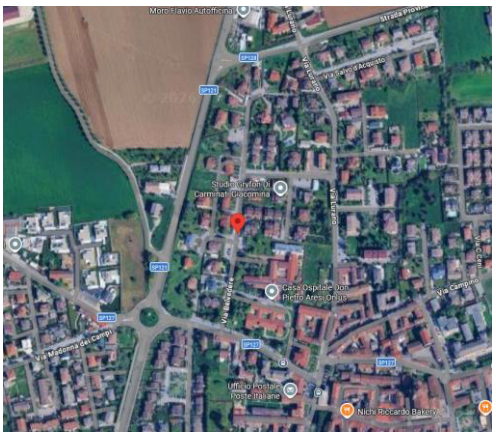
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 110/2026

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. ATTILIO BURTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Codice fiscale: SPNNNA74H44A794K
Partita IVA:
Studio in: via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035 943637
Email: anna@studiospiniforesti.it
Pec: anna.spini@ingpec.eu

INDICE

Beni in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Lotto: Unico - Abitazione con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 6
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 6
2. DESCRIZIONE 6
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 6
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione con autorimessa e giardino ... 7
3. PRATICHE EDILIZIE 9
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 9
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 10
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 10
4. CONFORMITA' URBANISTICA 10
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 10
5. CONFORMITA' CATASTALE 11
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 11
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 12
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 12
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 13
11. STATO DI POSSESSO 13
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14
12.1. Criterio di stima 14
12.2. Fonti di informazione 14
12.3. Valutazione corpi 14
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino 14
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 15
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 15
12.6. Regime fiscale della vendita 15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. ATTILIO BURTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2026 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS - OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Data nomina: 21-04-2026
Data giuramento: 23-04-2026
Data sopralluogo: 18-05-2026
Cronologia operazioni peritali: In data 23-04-2026 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto", trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check-list verificata con il Custode, effettuando i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione mediante richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda, con successivi accessi presso l'Ufficio Tecnico comunale per la ricerca e definizione delle pratiche edilizie d'interesse, oltre che a svolgere ricerca documentale attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. In data 18-05-2026 la scrivente CTU effettuava accesso presso l'immobile esecutato, in concomitanza con il primo sopralluogo del Custode, completando l'ispezione dei luoghi esaminando l'appartamento con giardino ed autorimessa, eseguendo le necessarie verifiche e le riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto. Sulla scorta delle risultanze delle verifiche sui luoghi, verificata difformità delle planimetrie catastali per quanto riguarda l'altezza utile dichiarata del piano interrato, procedeva all'aggiornamento catastale richiesto. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in banche dati pubbliche, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.

Beni in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Lotto: Unico - Abitazione con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, propr. x 1/1, foglio 12, particella 4921, subalterno 3, indirizzo Via Belvedere n. 2/B, piano T-S1, comune Brignano Gera d'Adda, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,0, superficie 71, rendita 371,85
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Variazione per Esatta Rappresentazione Grafica del 19/06/2026 prot. BG0197919
• Confini: Da Nord in senso orario: al PT (abitazione e giardino) - altra unità, lotto mappale 4920, lotto mappale 159, vialetto e vano scale comune sub. 1 al PInt (cantinato) - vano scale sub. 1 ed altra unità, terrapieno su due lati, altra unità
• Espropriazioni per pubblica utilità: NO

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, propr. x 1/1, foglio 12, particella 4921, subalterno 11, indirizzo Via Belvedere n. 2/B, piano S1, comune Brignano Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 22, superficie 34, rendita 42,04
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)
• Derivante da: Variazione per Esatta Rappresentazione Grafica del 19/06/2026 prot. BG0197922
• Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune sub.1, altra unità su due lati, terrapieno ed altra unità
• Espropriazioni per pubblica utilità: NO

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione con autorimessa e giardino

Porzione di edificio residenziale con tipologia a villetta costruito nel periodo 2003/2007. L'unità residenziale, accessibile da vano scale comune di posizione centrale, è composta da un'abitazione monolocale posta al piano terreno, con giardino pertinenziale e cantinato accessorio al piano interrato. L'abitazione al piano terreno è articolata in un ampio vano con parete cottura, un piccolo disimpegno ed un bagno-wc di servizio, per una superficie lorda pari a circa mq. 47,60; sul fronte sud si trova un portichetto, soggetto a disfacimento in quanto illegittimo, ed un ampio giardino pertinenziale, sviluppantesi a sud ed est dell'abitazione, con una superfice complessiva di circa mq. 175,10. Da una scaletta interna in legno, di tipologia a chiocciola ma di sviluppo rettangolare, si accede al piano interrato ove si trova un ampio cantinato, con altro stretto vano di collegamento al vano scale comune ed una lavanderia-bagno di servizio, per una superficie lorda di circa mq. 33,70. Dal disimpegno del vano scale comune, sempre al piano interrato, si accede al corsello carrale scoperto, ove è posta l'autorimessa pertinenziale, della superficie lorda di circa mq. 24,30. La struttura portante è in calcestruzzo armato, con solette miste in laterocemento, murature di tamponamento perimetrale parte in laterizio intonacato, tetto di copertura a falde e tegole di tipo portoghese. Le finestrature sono in legno con doppi vetri, le ante d'oscuro in legno con alette, portoncino d'ingresso blindato e porte interne in legno tamburato. La pavimentazione interna è in parquet al piano terreno ed in gres ceramico al piano interrato, l'autorimessa ha pavimento in battuto di cemento. Gli impianti, elettrico, idraulico e di riscaldamento, autonomo con produzione acqua calda, sono di tipologia corrente.

È posto al piano terreno ed interrato
L'edificio è stato costruito nel 2007
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 a PT e 2,60 a P INT
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'abitazione monolocale e le pertinenze risulta essere in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007

Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	
Esiste certificato prevenzione incendi	
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	

Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Numero pratica: 25/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Nuova villetta singola
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 23/11/2001 al n. di prot. 6227/2001

Numero pratica: 54/2003 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio plurifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 15/01/2004 al n. di prot. 9250/2003
Note: Variante D.I.A. prot. 5715 del 08/07/2008 - con comunicazione prot. 5859 del 08/07/2008 "ordine a non effettuare intervento richiesto" per i seguenti motivi: Non può essere accettata una Variante al P.d.C. n. 54/2003 in quanto alla data odierna lo stesso risulta decaduto essendo scaduti i termini previsti dalla vigente legislazione.

Numero pratica: 25/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante alla C.E. n. 25/2001 e recupero sottotetto ai fini abitativi
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/06/2007 al n. di prot. 10086/2006

Numero pratica: 1007/2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Variante alla C.E. 25/2001

Oggetto: variante
Presentazione in data 13/12/2007 al n. di prot. 10632

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata l'installazione di un porticato in legno con copertura in tegole su parte del fronte sud, sul giardino interno di proprietà, completamente irregolare sotto il profilo edilizio/urbanistico.
Regolarizzabili mediante: L'irregolarità è soggetta a disfacimento, non risulta sanabile.
Descrizione delle opere da sanare: Disfacimento della struttura lignea e della relativa copertura

Oneri di regolarizzazione	
Spese di completo disfacimento del porticato, compreso smaltimento del materiale di risulta, oneri tecnico professionali e della sicurezza	€ 10.000,00
Totale	**€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	C.C. n 41 del 28/10/2025 - pubblicato su BURL n 15 del 08/04/2026
Ambito:	U.P. 1.4 - Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	NTA - art. 4.4 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (U.P. 1.3 - U.P. 1.4)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Note conformità catastale: Planimetrie originarie con altezza utile del piano interrato errata, presentate nuove planimetrie con inserimento altezza corretta con Variazioni per Esatta Rappresentazione Grafica effettuate in data 19/06/2026 con denunce prot. BG0197919 e BG0197922.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 05/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 05/12/1992.
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.
Note: Acquista da S.R.L. di OMISSIS terreno mapp.2607, su cui successivamente è stato frazionato e costituito l'ente urbano mapp. 4921 contenente l'unità oggetto del pignoramento).

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 05/12/1992 al 17/05/1994.
In forza di Mutamento di denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Modifica ragione sociale

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 17/05/1994 al 06/02/2004.
In forza di Mutamento di denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trasferimento sede sociale da OMISSIS a OMISSIS Gera d'Adda

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 06/02/2004 al 05/05/2008.
In forza di Mutamento di denominazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trascrizione a rettifica della precedente formalità trascritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS/OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 243000. Importo capitale: € 135000.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMOSSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 123893.8. Importo capitale: € 61946.9.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare siano 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.
Avvertenze ulteriori: Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	47,60	1,00	47,60
CANTINATO	sup lorda di pavimento	33,70	0,50	16,85
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	24,30	0,60	14,58
GIARDINO	sup lorda di pavimento	175,10	0,05	8,76
Totale		**280,70**		**87,79**

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:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto unico

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

L'unità residenziale oggetto di stima, posta in un complesso a villetta edificato nel 2007, presenta un appartamento monolocale con giardino al piano terreno e cantinato con lavanderia ed autorimessa pertinenziali al piano interrato. Tenuto presente della tipologia, della consistenza, della zona urbana in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità, esaminati annunci di vendita di immobili similari per categoria nel mercato locale, con valutazioni comprese tra 955 e 1.238 €/mq, considerate le quotazioni per edifici in normale stato di conservazione, indicate da OMI - per abitazioni civili oscillanti con valori di mercato tra 800 e 1.050 €/mq; dal listino FIMAA - per appartamenti con 5/20 anni vetustà, da 1.100 a 1.500 €/mq; dal borsino immobiliare, per abitazioni di prima fascia, con valori tra 1.077 ed 1.238 €/mq. Verificate le finiture, l'età dell'immobile ed il normale stato di manutenzione e conservazione attuale, la sottoscritta adotta un valore unitario mediamente calcolato in € 1.100,00 al mq.

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: O.M.I. F.I.M.A.A. Borsino Immobiliare;
Altre fonti di informazione: Annunci di vendita

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), VIA BELVEDERE 2/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE	47,60	€ 1.100,00	€ 52.360,00
CANTINATO	16,85	€ 1.100,00	€ 18.535,00
AUTORIMESSA	14,58	€ 1.100,00	€ 16.038,00
GIARDINO	8,76	€ 1.100,00	€ 9.636,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.569,00
arrotondamento detrazione di € 569.00			€ -569,00
Valore corpo			€ 96.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.000,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 96.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e giardino	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	87,79	€ 96.000,00	€ 96.000,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 10.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.600,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 71.600,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Allegati

1) Certificato di stato civile esecutato
2) Visura catastale aggiornata
3) Mappa catastale ed elaborato planimetrico subalterni
4) Planimetrie catastali
5) Docfa aggiornamento catastale appartamento
6) Docfa aggiornamento catastale autorimessa
7) Visure Conservatoria
8) Pratiche edilizie
9) Documentazione fotografica

Bergamo, 26/06/2026

L'Esperto alla stima
Ing. Anna Spini

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 110/2026 R.G.

ALLEGATO 3

MAPPA CATASTALE
ED ELABORATO PLANIMETRICO SUBALTERNI

Ing. Anna Spini
Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -
tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu



Comune: (BG) BRIGNANO GERA D'ADDA Scala originale: 1:2000 29-Apr-2026 9:16:27
Foglio: 912 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T47804/2026

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bramati Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo N. 3543

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Comune di Brignano Gera D'adda

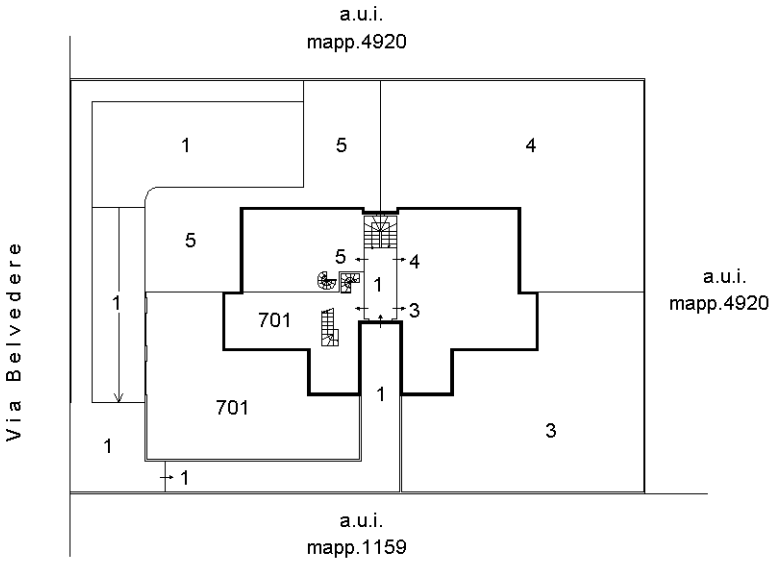
Sezione: Foglio: 12 Particella: 4921

Protocollo n. BG0002470 del 12/01/2016

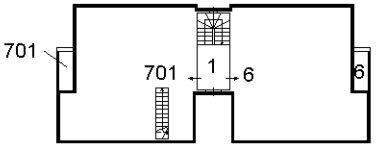
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

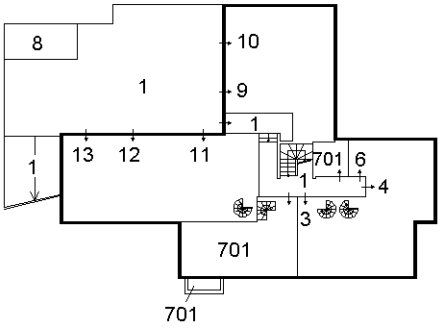
Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO INTERRATO

Nord

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/04/2026 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA(B178) - < Foglio 12 Particella 4921 >

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **29/04/2026**
Ora: **09:17:52**
Numero Pratica: **T48624**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BRIGNANO GERA D'ADDA		12	4921		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via belvedere		S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA, ATRIO, PASSAGGIO PEDONALE, SCIVOLO, CORSELLO, COMUNE A TUTTI I SUB.
2						SOPPRESSO
3	via belvedere	SN	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via belvedere	SN	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via belvedere	SN	T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via belvedere	SN	1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7						SOPPRESSO
8	via belvedere	SN	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
9	via belvedere	SN	S1			AUTORIMESSA
10	via belvedere	SN	S1			AUTORIMESSA
11	via belvedere	SN	S1			AUTORIMESSA
12	via belvedere	SN	S1			AUTORIMESSA
13	via belvedere	SN	S1			AUTORIMESSA
701	via belvedere	2/B	T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 110/2026 R.G.

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE CATASTALI

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0197919 del 19/06/2026

Comune di Brignano Gera D'adda

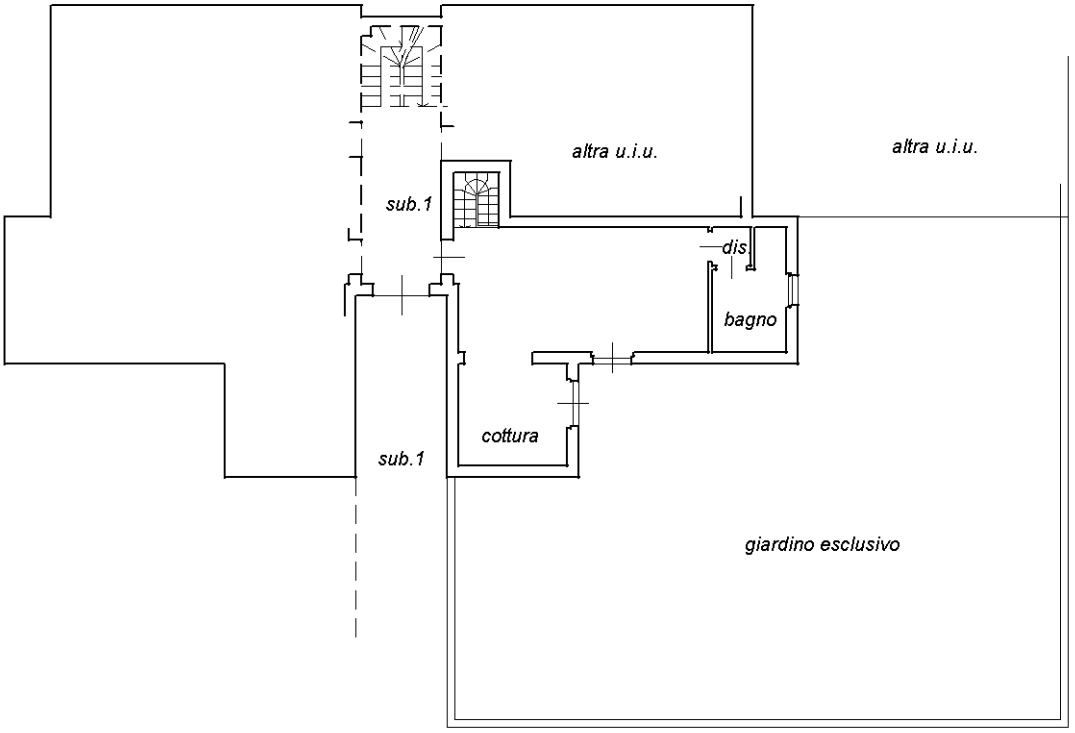
Via Belvedere civ. 2/B

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Spini Anna
Foglio: 12	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 4921	
Subalterno: 3	Prov. Bergamo N. 2831

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

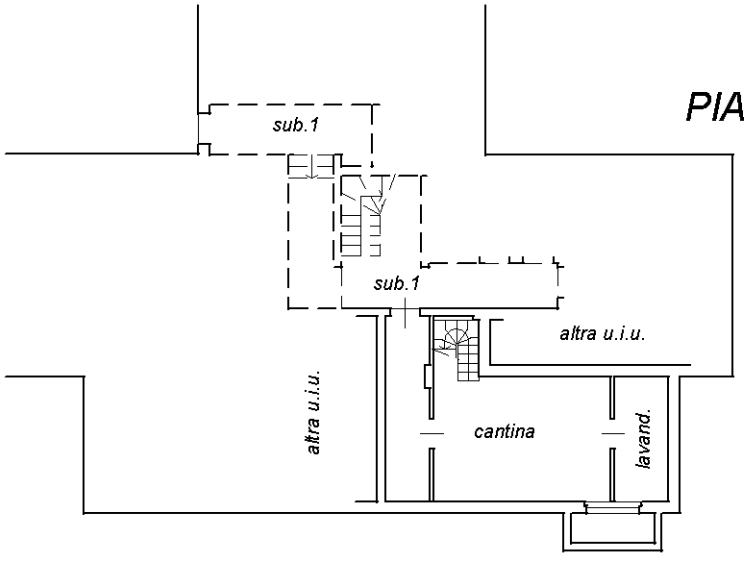
PIANO TERRENO

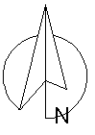
H 2,70



PIANO PRIMO INTERRATO

H 2,60





10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2026 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA(B178) - < Foglio 12 - Particella 4921 - Subalterno 3 >
VIA BELVEDERE n. 2/B Piano T-S1

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0197922 del 19/06/2026

Comune di Brignano Gera D'adda

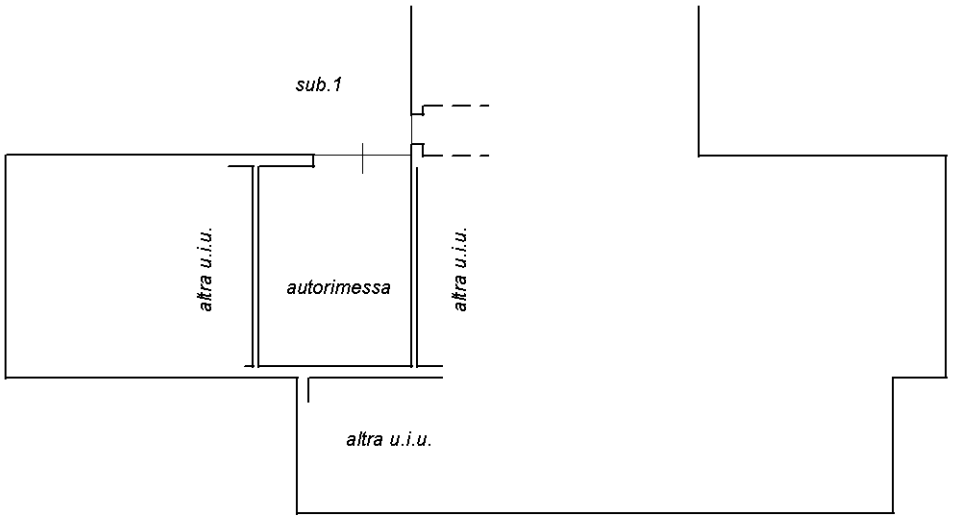
Via Belvedere civ. 2/B

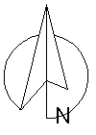
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Spini Anna
Foglio: 12	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 4921	
Subalterno: 11	Prov. Bergamo N. 2831

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO PRIMO INTERRATO

H 3,08





10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2026 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA(B178) - < Foglio 12 - Particella 4921 - Subalterno 11 >
VIA BELVEDERE n. 2/B Piano S1

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 110/2026 R.G.

ALLEGATO 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu



vista da ovest - Via Belvedere n. 2/B





vialetto d’accesso





atrio / vano scale comune





ingresso appartamento





parete cottura



vista verso lato bagno



bagno di servizio





scaletta interna di collegamento con interrato





locale piano interrato





interrato – servizio lavanderia



interrato – accesso vano scale







interrato – uscita nel corsello ed autorimessa





vano autorimessa



scivolo carrale